

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-50704012235800-2021-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION 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		Proporción de Derechos	
				100%	
NOMBRE DE EXDEUDOR (S)					
ROXANA CHACON SOLANO		Número exdeudor 7444-1			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	07 - ABANGARES				
Distrito:	04 - COLORADO				
Localidad:	COLORADO				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA SUBESTACION ELECTRICA DEL ICE EN COLORADO, 500m AL OESTE					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	G-0693370-2001		20.000,00 m2		
Identificador Predial	50704012235800		20.000,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢50.396.600,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢50.396.600,00			
VALOR EN LETRAS: CINCUENTA MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno cuenta con las condiciones necesarias para ser objeto de garantía hipotecaria, por parte del Banco Nacional, ya que no se encuentran condiciones de peligro inminente para el inmueble a nivel de campo.				
Nombre del Perito					
JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ					
Lic. Civil, Ing topografo. DPA.		Firma del Perito			
Tipo de Profesional			Identificación N°		
Número de registro	Ic. It. 23704	Emp. 677	2-0509-0951		
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	19 enero 2021	Fecha informe:	21 enero 2021		
Números telefónicos para contacto		8729-6979			
Correo electrónico / Dirección WEB		Jhonaduarte@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-50704012235800-2021-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Area	2		regular	25.198.300,00	50.396.600,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0,00
					0,00
					0,00
TOTAL	2	0,00			50.396.600,00
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	16	Frete: 100,00 m Área: 2ha
				Mejoras al terreno:	0,00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL			¢50.396.600,00		
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE SANCHEZ Y GOMEZ DE ABANGARES			TERRENO SIN CONSTRUCCION		
SUR CALLE PUBLICA CON CIE MMETROS			CALLE PUBLICA		
ESTE SANCHEZ Y GOMEZ DE ABANGARES			TERRENO CON CONSTRUCCION		
OESTE JESUS LOPEZ RUIZ			TERRENO SIN CONSTRUCCION		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			PRECISIÓN		
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	371.040		1.130.954		160
2	370.940		1.130.935		160
3	370.904		1.131.150		160
4	370.999		1.131.169		160
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1: Terreno con construcciones. Vende: Kenneth, Colindante este de la finca valorada. Mismas características a la finca valorada.		Oferta	8871-5356		21/1/2021
		Coordenadas	Este	371.040 Norte	1.130.955
2: Terreno sin construir. Vende: Henry Madrigal a 1Km de la propiedad valorada. Terreno dedicado a ganadería. Características similares a la finca valorada.		Oferta	8833-6055		21/1/2021
		Coordenadas	Este	368.809 Norte	1.130.367
3: Terreno sin construir. Vende: Fernando Sanchez a 1Km de la propiedad valorada. Terreno dedicado a ganadería. Características similares a la finca valorada		Oferta	8914-8282 Y 6303-7719		21/1/2021
		Coordenadas	Este	366.407 Norte	1.131.944

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50704012235800-2021-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	32,45 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO		
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO		
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 0 m		
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ		
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ		
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO		
Medidores instalados	Electricidad y Agua		Vivienda		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	5,00 km	Precipitación promedio anual	3.000 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	3,00 km	Temperatura promedio	27 °C	Bosque Húmedo Tropical	
Aprovechamiento del área de la finca	100%	Meses secos	5	transición a Seco	
Cercas	VIVAS Regular	Brillo solar	7,00 horas		
		Relieve	31 A 60	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	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	
Topografía	Quebrada	Pendiente	Ascendente	Ninguno	
				Riesgo deslizamiento	
				Bajo	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 68,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	7.5YR2/4		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Séptima Clase		Alfisol		
Pedregosidad:	3 % Ligera	DRENAJES		Interno:	Natural Bien Drenado
				Externo:	Sitio Donador-recibe menos que aporta
AFECCIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
19/1/2021		RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 355-14732-01-0900-001			
OBSERVACIONES					

Se encuentra terreno con construcciones, en las inmediaciones de Colorado, Abangares. La finca corresponde a un lote medianero con forma regular, identificado con el plano G-0693370-2001. No se localizan servidumbres u otro tipo de afectaciones físicas al bien. Consta de 2ha, con frente a calle pública de 100m lineales. El ingreso se realiza por medio de calle pública de asfalto en buen estado. Posee servicios de electricidad y agua potables al frente del inmueble. En cuanto a las construcciones, se encuentra que están desmanteladas al momento de realizar la visita de campo, por lo que no se toman en cuenta para efectos del cálculo del valor. La acometida eléctrica ha sido sustraída al igual que la bomba de bombeo y extracción de agua de un pozo al frente del inmueble. El terreno posee fuerte pendiente, con acceso a la parte superior de la finca. En la parte alta de la propiedad se encuentran vistas a valles y al Golfo de Nicoya.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-50704012235800-2021-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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	-		-						-		
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									¢0,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
VALOR TOTAL									¢0,00		
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											ÓPTIMO
MB											MUY BUENO
B											BUENO
I											INTERMEDIO
R											REGULAR
D											DEFICIENTE
M											MALO
MM											MUY MALO
DM											DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-50704012235800-2021-R
CONSTRUCCIONES		
Tipo de construcción existente: Estado de la edificación: Nombre del Profesional Responsable de la obra: Nombre del Desarrollador: Número de Contrato CFIA: Documentos de construcción adicionales: Propiedad utilizada por: Nombre Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal: Porcentaje de cobertura: Año de construcción: 	Uso predominante: Avance: Presupuesto: ¢ Número permiso construcción: 	
DETALLE DE ELEMENTOS		
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: Estructura Paredes Entrepiso Techos Cubierta Cielos Pisos Fachada Aposentos Baños Otros Red de agua caliente Tanque captación de agua 	NÚMERO DE NIVELES: <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Sistema eléctrico: Entubado Conduit Porcentaje Caja breaker Interruptor Estado General Gas LP Ubicación </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> Estado Físico y Mantenimiento: Paredes Cielos Pisos Cubierta </div>	
FIURAS		
Repellos Pisos 	Apreciación visual de desplome Paredes Pisos Cielos 	
OBRAS COMPLEMENTARIAS		
Estado de la edificación: Avance: 		
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN		
Etapas 1 2 3 4 5 6 7	% de avance 	Detalle de avance esperado
Se recomienda un primer giro para construcción: 		
Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción		
OBSERVACIONES		
En cuanto a las construcciones, se encuentra que están desmanteladas al momento de realizar la visita de campo, por lo que no se toman en cuenta para efectos del cálculo del valor. La acometida eléctrica ha sido sustraída al igual que la bomba de bombeo y extracción de agua de un pozo al frente del inmueble.		

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50704012235800-2021-R



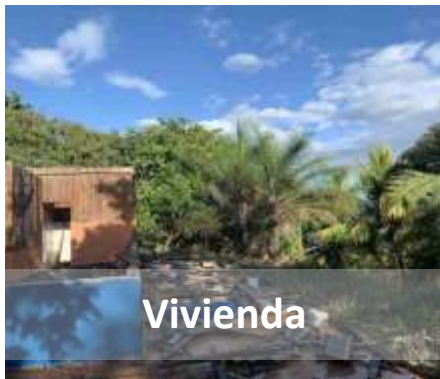
Calle de ingreso



Frente de propiedad



Interior de propiedad



Vivienda



Vivienda



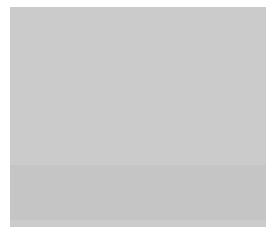
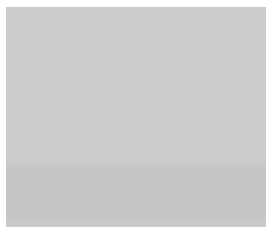
Interior de propiedad



Interior de propiedad



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-50704012235800-2021-R


**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**

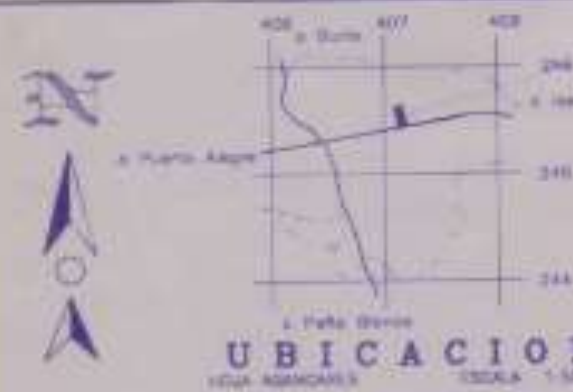
El presente plano ha sido revisado por los técnicos encargados por la FN, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

66 613970-2001

9 MAR 2001

Fecha: _____ Firma Autorizada: _____





UBICACION

1:50,000

FINCA

CATASTRO NACIONAL
72 189

LÍNEA	ACERCA	DETERMINAR
1-2	254 m 30'	100.00
2-3	241 m 30'	100.00
3-4	254 m 30'	100.00
4-1	181 m 30'	100.00

NOTAS:

1. LÍNEAS DE PUNTO A PUNTO: 10000 M

2. LÍNEAS DE PUNTO A PUNTO: 10000 M

3. LÍNEAS DE PUNTO A PUNTO: 10000 M

4. LÍNEAS DE PUNTO A PUNTO: 10000 M

5. LÍNEAS DE PUNTO A PUNTO: 10000 M


6. LÍNEAS DE PUNTO A PUNTO: 10000 M

7. LÍNEAS DE PUNTO A PUNTO: 10000 M

8. LÍNEAS DE PUNTO A PUNTO: 10000 M

9. LÍNEAS DE PUNTO A PUNTO: 10000 M

10. LÍNEAS DE PUNTO A PUNTO: 10000 M



PROPIEDAD (I)

RANCHO Y GOMEZ DE AMARQUES S.A.

VENDE A:

ASOCIACION CULTURAL AMISTAD DEL LIBRO S.A.

PRECIOS: 1.000.000.000

FECHA: 15 MAR 2001

PROPIEDAD (II)

RANCHO Y GOMEZ DE AMARQUES S.A.

VENDE A:

ASOCIACION CULTURAL AMISTAD DEL LIBRO S.A.

PRECIOS: 1.000.000.000

FECHA: 15 MAR 2001

PROPIEDAD (III)

RANCHO Y GOMEZ DE AMARQUES S.A.

VENDE A:

ASOCIACION CULTURAL AMISTAD DEL LIBRO S.A.

PRECIOS: 1.000.000.000

FECHA: 15 MAR 2001

PROPIEDAD (IV)

RANCHO Y GOMEZ DE AMARQUES S.A.

VENDE A:

ASOCIACION CULTURAL AMISTAD DEL LIBRO S.A.

PRECIOS: 1.000.000.000

FECHA: 15 MAR 2001

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50704012235800-2021-R

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 122358---000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 122358 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 4-COLORADO CANTON 7-ABANGARES DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : SANCHEZ Y GOMEZ DE ABANGARES SOCIEDAD ANONIMA
SUR : CALLE PUBLICA CON CIE MMETROS LINEALES
ESTE : SANCHEZ Y GOMEZ DE ABANGARES SOCIEDAD ANONIMA
OESTE : JESUS LOPEZ RUIZ

MIDE: VEINTE MIL METROS CUADRADOS
PLANO:G-0693370-2001
IDENTIFICADOR PREDIAL:507040122358__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00056608 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 60,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00427212-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-AGO-2020

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 355-14732-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 5056608 000
AFECTA A FINCA: 5-00122358 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-01-2021 a las 09:26 horas

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

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50704012235800-2021-R

Fórmulas utilizadas en la elaboración del avalúo.

Tamaño:	$=+(B6/C6)^{-0.33}$
Nivel:	$=EXP((0.05*B7)-(0.05*C7))$
Frente:	$=+(B8/C8)^{0.2435}$
Pendiente:	$=+EXP(1.282*(C9-B9))$
Ubicación:	$=+EXP(0.0255*(C10-B10))$
Servicios:	$=+EXP(-0.03*(C11-B11))$
Tipo de vía:	$=+EXP((C12-B12)*0.0646)$
Zona:	$=+(B13/C13)^{-0.922}$
Distancia centro:	$=+EXP(0.0381*(C14-B14))$
Vista:	$=+(B15/C15)^{-0.2}$
Regularidad:	$=+(B16/C16)^{-0.75}$

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50704012235800-2021-R

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnicoFORMULARIO 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: AYANúmero telefónico del proveedor: 8376-5103Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: 12545Nombre del abonado: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Observaciones: _____

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: ICENúmero telefónico del proveedor: 2000-7720Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: 1865912Nombre del abonado: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Observaciones: _____

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL				214-50704012235800-2021-R							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados											
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	€0 /m2		Valor ajustado	€0 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área	700,00 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL				€0,00 /m2							

Cálculo del Valor Del Terreno por Metodo de Mercado								
		1	factor	2	factor	3	factor	4
		C\$2.850,00		C\$2.850,00		C\$1.570,00		
Factores	LOTE	Muestra	valor del factor	Muestra	valor del factor	Muestra	valor del factor	
Clase social	1	1	1	1	1	1	1	
Tamaño	20000	20000	1	23139	1,049285847	80000	1,580082624	
Acceso	1	1	1	1	1	1	1	
Servicios	16	16	1	16	1	16	1	
Pendiente	30%	30%	1	25%	0,937911204	10%	0,773832374	
Distancia Centro Desarr.	1	1	1	1	1	1	1	
Grado de Desarrollo	1	1	1	1	1	1	1	
Vista	2	2	1	5	1,201124434	5	1,201124434	
nivel	1	1	1	1	1	1	1	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1	
Zona	5	5	1	5	1	5	1	
Hidrologia	5	5	1	5	1	5	1	
Capacidad de la tierra	7	7	1	7	1	7	1	
Frente	100	100	1	400	0,713507253	100	1	
Factor total homologado			1		0,843416188		1,468637772	
Valor total Homologado			2850		2403,736136		2305,761302	
Valor de la oferta zonal promedio por metro cuadrado			2519,832479					