

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-50401014484100-2022-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN DE BIENES			
		NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO	NACIONAL	COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
		NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
BANCO	NACIONAL	COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
EXDEUDOR	JARROA	BAGACEÑA S.A			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	04 - BAGACES				
Distrito:	01 - BAGACES				
Localidad:	EL CHIRICANO				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ESQUINA NORESTE DEL PARQUE DE BAGACES 200 METROS NORTE Y 1100 M ESTE, LADO DERECHO					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca		Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°		G-0972754-2005	35.000,00 m2		
Identificador Predial		50401014484100	35.000,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢48.370.000,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢48.370.000,00		
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General	
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:		Ganadería	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		Parcela en epasto y charral			
Nombre del Perito Alexander Gómez Carranza					
Tipo de Profesional	Agrónomo	Carnet	6918	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	651	Emp.		Identificación N°	5-0276-0538
Nombre de la empresa			Cód. Empresa		
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		24 abril 2022	Fecha informe:		25 abril 2022
Números telefónicos para contacto					85624103
Correo electrónico / Dirección WEB					gccostarica@gmail.com

AVALÚO DEL TERRENO				214-50401014484100-2022-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha	m2	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
PARCELA	3	5.000,00	B	13.820.000,00	48.370.000,00
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
TOTAL	3	5.000,00			48.370.000,00
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	4	Frente: Mejoras al terreno:
					Área: 0,00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL		¢48.370.000,00			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE CALLE PÚBLICA			CALLE PÚBLICA		
SUR RAFAEL ANGEL BOGANTES			PARCELA		
ESTE RAFAEL ANGEL BOGANTES			PARCELA		
OESTE RAFAEL ANGEL BOGANTES			PARCELA		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
				PRECISIÓN	4,00 m
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
5	363.732		116.439		95
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Parcela de 5000 m2. Vende Taina Gaitan	Oferta	8332-1863 Luis Roberto		24/04/2022
		Coordenadas	Este	36395	Norte
2	Parcela de 5,2 has dedicada a ganadería Luis Hernandez	Base de Datos	63616139		24/04/2022
		Coordenadas	Este		Norte
3		Coordenadas	Este		Norte
4		Coordenadas	Este		Norte
5		Coordenadas	Este		Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50401014484100-2022-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	12,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle Pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	SÍ a 1400 m	
Electricidad	SÍ ICE		Transporte Público	SÍ a 1400 m	
Agua Potable	NO		Edificios Comerciales	SÍ a 1400 m	
Señal celular	SÍ Movistar		Recolección de basura	NO	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ a 1400 m	
Medidores instalados	Ninguno				
				Clase social Media Baja	
				Clase social zonas cercanas Media Baja	
				Densidad poblacional Baja	
				Facilidades Mano de Obra Regular	
				ACTIVIDAD DEL LUGAR	
				Agrícola	
				Congruente con el entorno SÍ	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	9,00 km		Precipitación promedio anual	1.800 mm	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	NO		Temperatura promedio	28 °C	
Aprovechamiento del área de la finca	100%		Meses secos	5	
Cercas	Alambre	Regular	Brillo solar	7,00 horas	
			Relieve	3 % Plano	
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	Río	Distancia	25,00 m	Posibilidad de daños Bajo	
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 23,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	YR5		Tipo de Suelo Inceptisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Cuarta Clase				
Pedregosidad:	5 % Ligera		DRENAJES		
			Interno:	Natural	
			Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
25/04/2022		Reservas y restricciones			
OBSERVACIONES					
Parcela en charrales y pastos. Topografía plana y ha nivel de la calle pública en regular estado. Las cercas de alambre y postes deben ser cambiados en partes, se recomienda hacer rondas cortafuegos. No se observan factores de riesgo que afecten su valor.					

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL					214-50401014484100-2022-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		2.900,00		1.000,00		0,00		0,00		0,00	
Área	35000	5000	0,5262	52000	1,1396	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	98,29	45	1,2975	112	0,9574	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	Med	Med	1,0000	Med	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	4	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	5	5	1,0000	5	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		0,6827		1,0911		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		1.979,96		1.091,05							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
F.C	0,9000		Área afectada	35.000,00 m2		Factor de comercialización					
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€1.536 /m2		Valor ajustado	€1.382 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	0,9000		Área	35.000,00 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL				€1.382,00 /m2							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50401014484100-2022-R



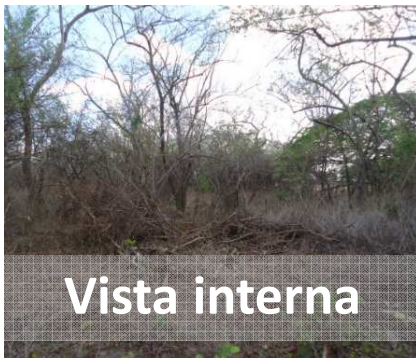
Calle pública



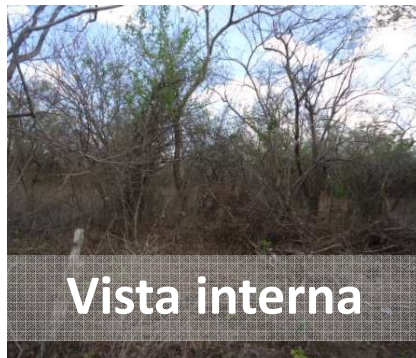
Ingreso a finca



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Perito en sitio

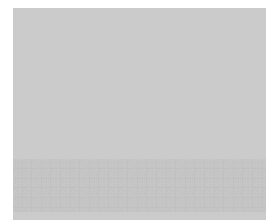
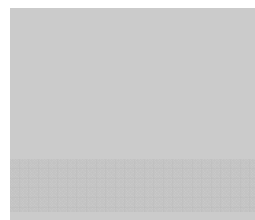
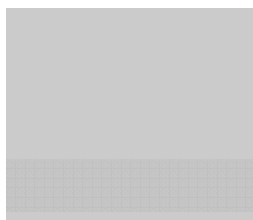
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Parcela 1

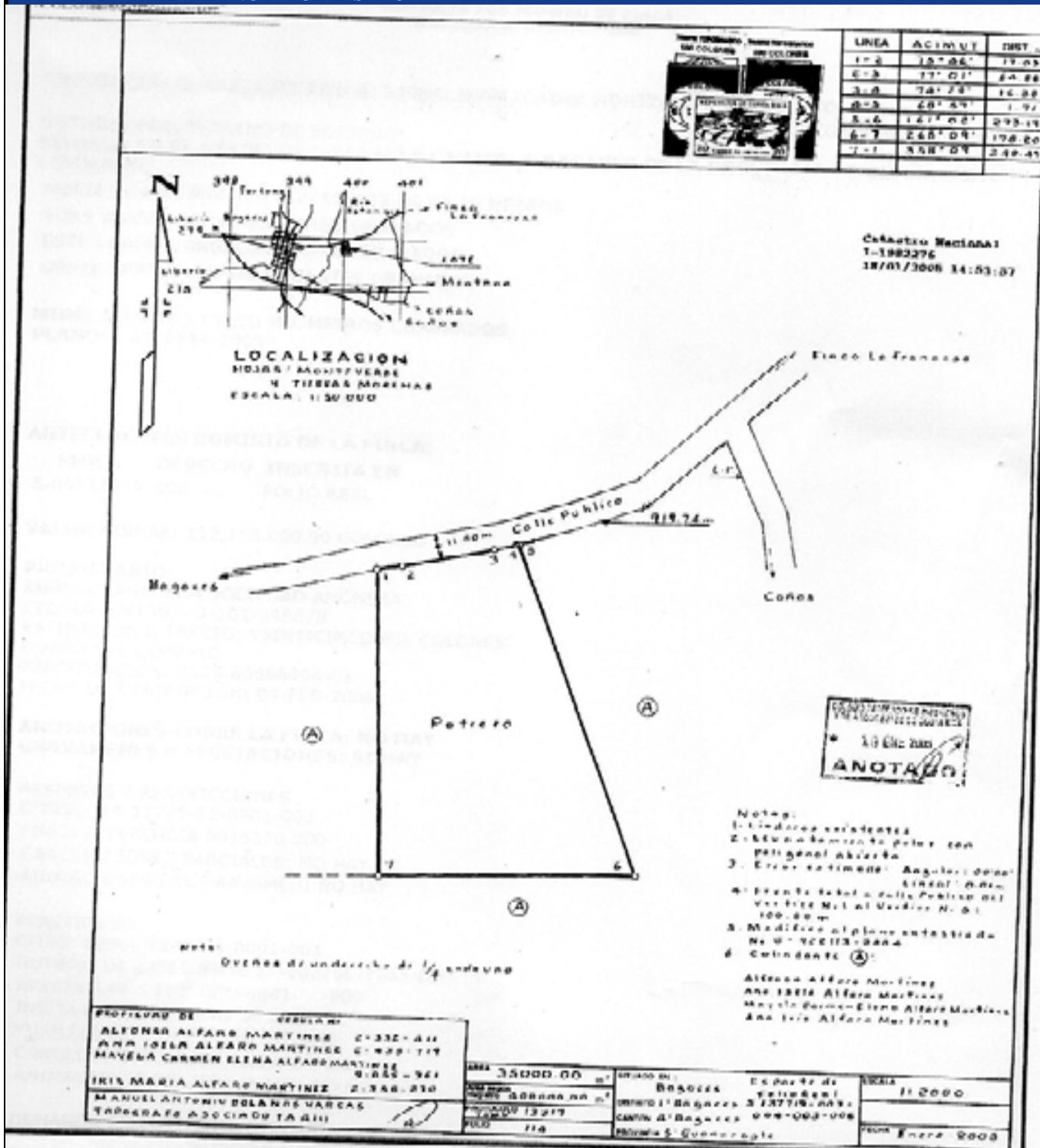


parcela 2



PLANO DE CATASTRO

214-50401014484100-2022-R



ESTUDIO DE REGISTRO

214-50401014484100-2022-R

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 144841---000**

**PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 144841 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY**

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO

SITUADA EN EL DISTRITO 1-BAGACES CANTON 4-BAGACES DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 98.29 METROS

SUR : RAFAEL ANGEL BOGANTES GRANADOS

ESTE : RAFAEL ANGEL BOGANTES GRANADOS

OESTE : RAFAEL ANGEL BOGANTES GRANADOS

MIDE: TREINTA Y CINCO MIL METROS CUADRADOS

PLANO:G-0972754-2005

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN
5-00137719 000 FOLIO REAL**

VALOR FISCAL: 112,155,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DIECISIETE COLONES CON SETENTA Y CUATRO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00645075-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-NOV-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 314-11775-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5016370 000

AFECTA A FINCA: 5-00144841 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-04-2022 a las 11:58 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-50401014484100-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL COSTA RICA	Número de Exdudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Alexander Gómez Carranza	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:
5	Monto del avalúo	48.370.000,00	Avalúo anterior:
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Parcela en epasto y charral		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Alexander Gómez Carranza	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	27/04/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

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: El servicio de agua potable no está instalado y se desconoce su disponible en el lugar

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: _____

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

Nombre del abonado : _____

Observaciones: El servicio eléctrico no está instalado, no obstante, si existe el proveedor en el lugar