

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	202 - CENTRO CORPORATIVO	202-301060072271B0-2021-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Cobro Judicial		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA, CALIDAD DE FIDUCIARIO		Céd. Jurídica 3-101-079006	
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
TECNOCULTIVO SUPERIOR DE CORIS SA		Céd. Jurídica 3-101-677244	
NOMBRE DEL DEUDOR (S)			
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	03 - CARTAGO		
Cantón:	01 - CARTAGO		
Distrito:	06 - GUADALUPE O (ARENILLA)		
Localidad:	CORIS		
DIRECCIÓN EXACTA			
De SAE- A Spinning, 900 mts oeste, contiguo a PASA			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	C-0693669-1987	181 791,19 m2	
Identificador Predial	301060072271B0	181 791,19 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
Tipo de cambio venta Us Dollar 648			
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢2 566 051 471,99	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢99 796 200,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢2 665 847 671,99	
VALOR EN LETRAS:	DOS MIL SEICIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEICIENTOS SETENTA Y UN COLONES CON 99/100		
VALOR TOTAL DEL BIEN US DOLLAR		\$4 113 962,46	
EXPRESION DOLARES:	CUATRO MILLONES CIENTO TRECE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS DOLARES CON 46/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Extraordinario
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:	Finca agropecuaria
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢99 796 200,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	Finca apta para agricultura, con amplias instalaciones para la producción agrícola bajo sistemas de invernadero		
Nombre del Perito	Olman A. Quiros Ballesteros		
Tipo de Profesional	Ing. Agr.	Carnet	1618
Código Perito SIACC	36	Emp.	
Nombre de la empresa	Olman A. Quiros Ballesteros		Cód. Empresa 00000359
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	11 noviembre 2021	Fecha informe:	13 noviembre 2021
Números telefónicos para contacto	8823-9485		
Correo electrónico / Dirección WEB	olmanantonioquirosb@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO				202-301060072271B0-2021-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Terrenos con	16	5 141,19	B	148 210 000,00	2 447 557 576,99
invernaderos y					0,00
bodegas					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
Zona proteccion		1 650,00	B	44 463 000,00	7 336 395,00
Estamque de agua	1		B	88 926 000,00	88 926 000,00
Canales laguna		5 000,00	B	44 463 000,00	22 231 500,00
					0,00
TOTAL	18	1 791,19			2 566 051 471,99
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: 130,00 m Área: 80 000,00 m2
	Mejoras al terreno:				0,00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL				¢2 566 051 471,99	
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE CALLE PUBLICA CON 299M 55CM			Calle Pavimentada		
SUR SUCESION DE HERNAN MOLINA			Finca agricola		
ESTE VIRGINIA MOLINA			Finca agropecuaria		
OESTE GEORGINA OREAMUNO JIMENEZ			Finca agropecuaria		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN	5,00 m
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
5	503 001		1 090 577		1 390
4	502 448		1 089 857		1 384
10	502 766		1 090 727		1 393
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Finca ubicada en Tobosi, Cartago. Mide 66119.9 m². Todos los servicios. Topografía en su mayoría de area ondulada suave. Esta propiedad es apta para quintas, centro de recreo, asociaciones / desarrollo, etc. El precio \$1.260.000,00. Contacto Lic. Rodolfo Sovalbarro Chaves	Oferta	8730-5635		11/11/2021
		Coordenadas	Este	Norte	
2	Finca en centro de Capellades de Cartago, mide 10340 m², todos los servicios, topografía plana en su mayoría, sobre calle publica, ideal para desarrollar o uso comercial. Precio \$270,000,00. Contacto Sandra Solis	Oferta	8876-8988		11/11/2021
		Coordenadas	Este	Norte	
		Oferta	2241-2849/ 8705-2602		12/11/2021

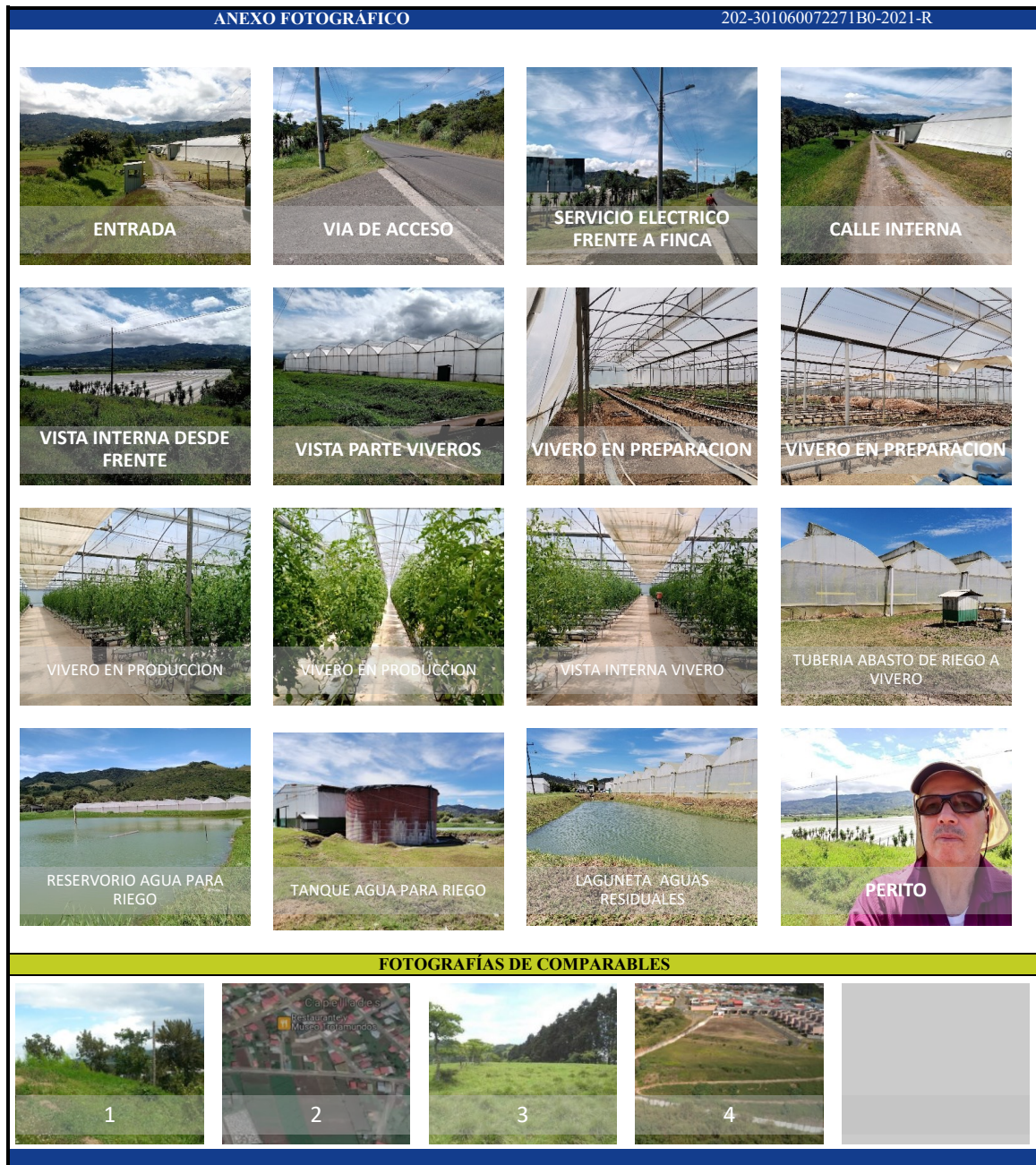
3	Finca para desarrollar en Ochoingo, san nicolas de cartago. Área de lote de 286. 120 m².Todos los servicios. Frente de 180 metros. Precio: \$5. 000. 000, 00. Uso de suelo industrial, comercial, servicios y agropecuaria. . Cobertura 65%. . Altura permitida: 13 mts. Anteproyecto de complejo industrial. Pozo de agua. Uso ideal para bodegas. Servidumbre del ice, acceso privado. Topografía plana y montaña. Precio:\$17. 50/m². La zona se caracteriza por grandes complejos de bodegas y fabricas, el terreno tiene partes planas e irregulares. Contacto PARKLAND CONSULTING GROUP	Coordenadas	Este		Norte	
4	Finca para desarrollar de 95694 m² localizada en Paraíso de Cartago, todos los servicios. Cerca de la carretera principal, escuelas, colegios y universidades. Ubicación estratégica al comercio, a la naturaleza. Cuenta con dos accesos que facilitan su circulación dentro de un futuro desarrollo. Precio \$1,400,000,00. Contacto Propietario Grupo Brio	Oferta	8583-6666			12/11/2021
		Coordenadas	Este		Norte	

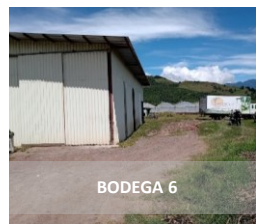
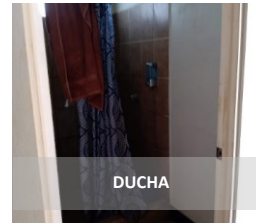
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				202-301060072271B0-2021-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	15,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle Pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	JASEC	Jardines y Parques	SÍ a 1000 m	Media
Electricidad	SÍ	JASEC	Transporte Público	SÍ a 2 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 1000 m	Densidad poblacional
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ a 2 m	Baja
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1000 m	Facilidades Mano de Obra	
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad		Regular		ACTIVIDAD DEL LUGAR
			Agropecuaria e Industrial		
			Congruente con el entorno		
			Sí		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	2 200 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	1,00 km	Temperatura promedio	22 °C		
Aprovechamiento del área de la finca	95%	Meses secos	4	Bosque Húmedo	
Cercas	Mixta Regular	Brillo solar	8,00 horas	Premontano	
		Relieve	5 % Plano		
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):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	0,00 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: 74,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	7,5YR3/2		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Segunda Clase		Andisol		
Pedregosidad:	1 % Ligera	DRENAJES	Interno:	Natural	Regularmente Drenado
			Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
11/11/2021	A nivel de campo no se determinaron afectaciones que limiten el uso/ explotación de la finca en referencia a lo indicado en el informe registral				
OBSERVACIONES					
Finca actualmente en explotación agrícola, cuenta con 8 invernaderos totalmente equipados para la producción intensiva de hortalizas bajo sistemas de invernadero. Actualmente tiene en producción 3 de los invernaderos indicados. El terreno es muy plano con canales de drenaje que desembocan en una laguna, cuya agua luego se recicla a los invernaderos. Cuenta con los servicios de electricidad y alumbrado público, agua potable y telefonía. Su acceso es mediante calle pública pavimentada en buen estado. Internamente cuenta con calle en ripio que recorre toda la finca de norte a sur, habilitando todas las bodegas para carga y descarga. Cuenta también con un lago o depósito de agua para riego el cual abastece el tanque principal, de donde se distribuye a las bombas de agua en sala de máquinas y de aquí a cada uno los invernaderos. La finca se encuentra muy cerca de Tobosi, Coris y Tejar de Cartago, donde se encuentra todo tipo de servicios públicos como educación, salud, comercio, policía, transporte público, entre otros. Dadas sus condiciones como cercanía a los centros de población, al parque industrial, topografía plana, acceso por calle principal, todos los servicios públicos disponibles al frente, presenta un gran potencial para uso industrial.					

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						202-301060072271B0-2021-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		12 348,00				11 324,00		9 480,00		0,00	
EXTENSION	181791,19	66 120	0,8592	10 340	1,0000	286 120	1,0729	95 694	1,0729	1,0000	
FRENTE	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	
REGULARIDAD	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	
PENDIENTE	5	12	1,0939	12	1,0000	12	1,0939	15	1,1368	1,0000	
SERVICIOS S2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000	
TIPO VIA	3	5	1,1422	5	1,0000	3	1,0000	5	1,1422	1,0000	
CLASE SUELO	3	4	1,1185	4	1,0000	4	1,1185	4	1,1185	1,0000	
HIDROLOGIA	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000	
NEGOCIACION	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	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		1,2008		1,0000		1,3127		1,5582		1,0000	
Valores Homologados		14 826,99				14 865,51		14 771,28			
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	€14 821 /m2			Valor ajustado		€14 821 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área		0,00 m2		€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€14 821,00 /m2					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									202-301060072271B0-2021-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
8 BODEGAS	900,00	140 000	126 000 000	30	13	B	0,6894	0,9748	84 675 600,00	20,2	94 084
SALON MAQUINAS	150,00	150 000	22 500 000	30	13	B	0,6894	0,9748	15 120 600,00	20,2	100 804
			-						-		
			-						-		
TOTAL	1 050,00		148 500 000						99 796 200,00		
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			¢99 796 200,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢99 796 200,00								
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										

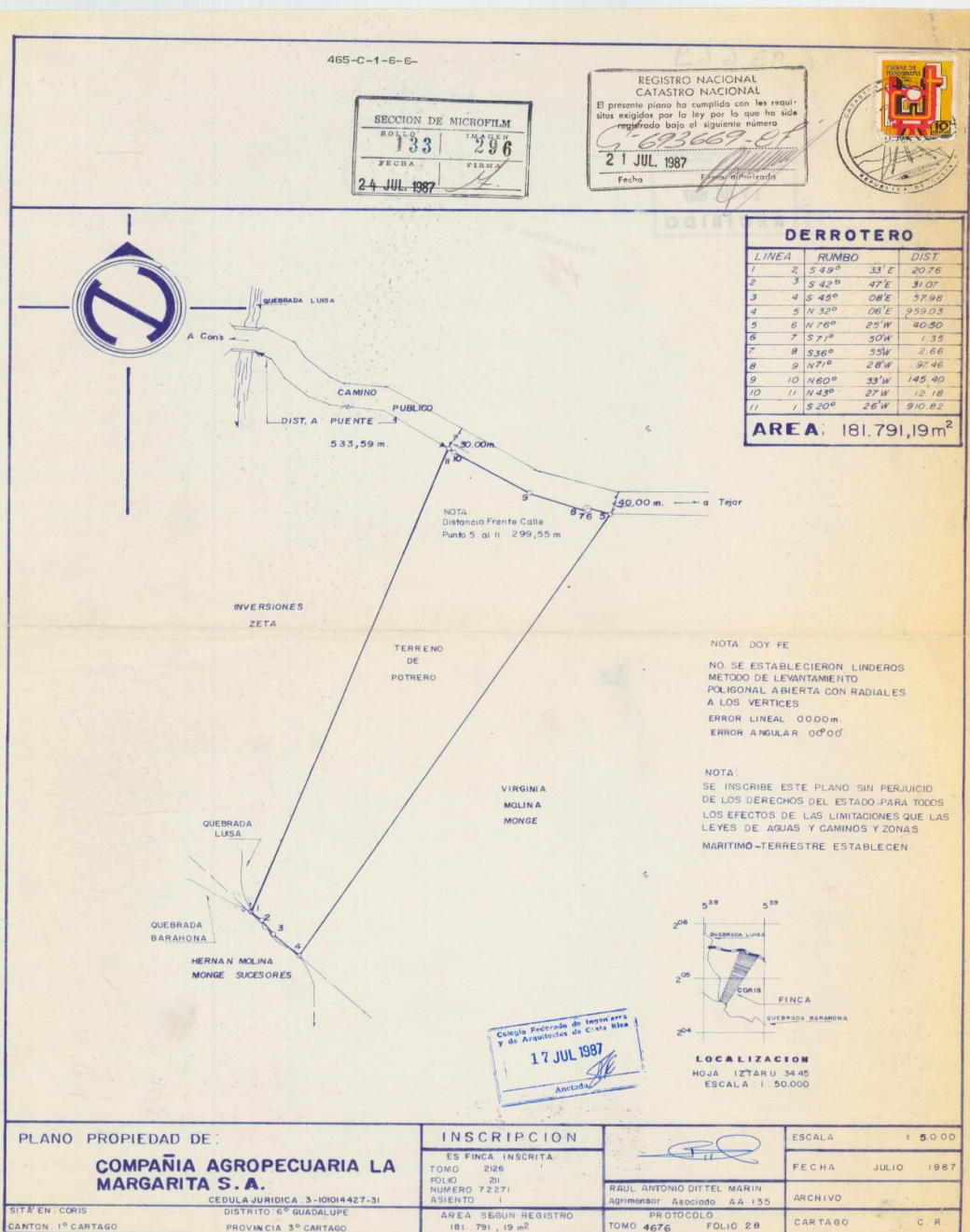
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		202-301060072271B0-2021-R	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Bodegas y cuarto de maquinas	Uso predominante:	Bodegas
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100% Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	NO APLICA		
Nombre del Desarrollador:	NO APLICA		
Número de Contrato CFIA:	NO APLICA	Número permiso construcción:	NO APLICA
Documentos de construcción adicionales:	NO APLICA		
Propiedad utilizada por:	Dueño	TECNOCULTIVO SUPERIOR DE CORIS SA	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	1050,00 m2	Porcentaje de cobertura:	75% Año de construcción: 2008
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES:	
BO01		1	
Estructura	METALICA HG	Sistema eléctrico:	
Paredes	PERFIL METALICO CON LAMINA ESMALTADA #26	Entubado Conduit	SI TOTAL
Entrepiso	NO TIENE	Porcentaje	100%
Techos	METALICA	Caja breaker	SI
Cubierta	ESMALTADA #26	Interruptor	Fusible
Cielos	NO TIENE	Estado General	Bueno
Pisos	CHORREADO / LUJADO	Gas LP	Ubicación
Fachada	PLANA /CON PUERTAS CORREDIZAS		
Aposentos	Se divide en area de recibo de carretas o camiones para transporte de producto, area de selección, area de asepsia (manos y calzado), de aquí comunica directamente a cada invernadero		
Baños	COMEDOR, BATERIA DE DUCHAS Y SANITARIOS INDEPENDIENTES POR SEXO EN UNA DE LAS BODEGAS		
Otros			
Red de agua caliente	NO TIENE	Estado Físico y Mantenimiento:	
Tanque captación de agua	SI	Paredes	Bueno Cielos
		Pisos	Regular Cubierta Bueno
Fisuras		Apresiasión visual de desplome	
Repellos	Leve	Paredes	Leve
Pisos	Leve	Pisos	Leve
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
Todas la bodegas son similares, a excepcion de el cuarto de maquinas: piso chorreado, paredes de bloques de concreto y lamina esmaltada y la bodega que cuenta con comedor, la bateria de sanitarios y duchas. Alrededor del 70% de las construcciones lo conforman los invernaderos de estructura metálica, paredes y cubierta de plástico, por ser de naturaleza desmontables, no se toman en cuenta para los efectos del presente avalúo.			





PLANO DE CATASTRO

202-301060072271B0-2021-R



ESTUDIO DE REGISTRO

202-301060072271B0-2021-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 72271-B-000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 72271 DUPLICADO: B HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: POTRERO

SITUADA EN EL DISTRITO 6-GUADALUPE (ARENILLA) CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : CAMINO CON 299M 55CM

SUR : SUCESSION DE HERNAN MOLINA

ESTE : VIRGINIA MOLINA

OESTE : GEORGINA OREAMUNO JIMENEZ

MIDE: CIENTO OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN METROS CON DIECINUEVE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: C-0693669-1987

IDENTIFICADOR PREDIAL: 301060072271B_

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO NÚMERO 72271 Y ADEMÁS PROVIENE DE 2126-211-001

VALOR FISCAL: 842,617,970.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-079006 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2016-00455859-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-JUL-2016

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 295-09993-01-0901-001

REFERENCIAS: 2126-211-001

AFECTA A FINCA: 3-00072271 B -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 11-11-2021 a las 11:40 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	202-301060072271B0-2021-R	Tipo: Rural
2	Nombre del deudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Olman A. Quiros Ballesterro	Empresa: Olman A. Quiros Ballesterro
4	Avalúo para:	Cobro_judicial	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	2 665 847 671,99	Avalúo anterior: ₡2 663 251 598,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Finca apta para agricultura, con amplias instalaciones para la produccion agricola bajo sistemas de invernadero		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	OLMAN QUIROS B	Emp. N° 36
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/11/2021	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)