

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-70101000130600-2022-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	COBRO JUDICIAL		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE DEUDOR (S)			
CONSTRUCTORA HERMANOS BRENES S.A.		Céd. Jurídica 3-101-172938	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
		Proporción de Derechos	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	07 - LIMON		
Cantón:	01 - LIMON		
Distrito:	01 - LIMON		
Localidad:	Caño Negro de Bananito Sur, Limón, Limón.		
DIRECCIÓN EXACTA			
De la plaza de deportes de la Comunidad de Caño Negro, 2.8 Km al Norte y 300 al Oeste, Limón, Limón.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	L-0508441-1983	1 606 846,54 m2	
Identificador Predial	70101000130600	1 606 846,54 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasia NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	¢410 560 766,65		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢410 560 766,65		
VALOR EN LETRAS:	CUATROCIENTOS DIEZ MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS COLONES CON 65/100 CÉNTIMOS		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Comercio	Especifique:	Ganadería de carne
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	No presenta ningún tipo de problema legal o de campo para ser tomada como garantía.		
Nombre del Perito	JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES		
Tipo de Profesional	Ing Agrónomo.	Carnet	3310
Código Perito SIACC	617	Emp.	
Nombre de la empresa			Firma del Perito
			Identificación N°
			2-0335-0134
			Cód. Empresa
			00000241
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	20 enero 2022	Fecha informe:	21 enero 2022
Números telefónicos para contacto	Tel Móvil: 8569-1835		
Correo electrónico / Dirección WEB	fsanchezb13@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO				214-70101000130600-2022-R			
ÁREA CULTIVADA							
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢		
Area de Potrero	25	6 846,54	B	2 753 196,00	70 714 886,65		
Area de siembra madera	30		B	2 753 196,00	82 595 880,00		
Montaña	105		B	2 450 000,00	257 250 000,00		
					0,00		
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA							
					0,00		
					0,00		
TOTAL	160	6 846,54			410 560 766,65		
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	1	Frete:	10,00 m	Área: 1 606 846,54 m2
					Mejoras al terreno:	0,00	
VALOR DEL TERRENO							
VALOR TOTAL				¢410 560 766,65			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO							
LINDEROS ACTUALES							
NORTE Río Bananito y Agrícola Manú S.A.				Colinda con río y con finca agrícola			
SUR F.W. Galerasth				Colinda con río y entrada a la finca que es de 10 mts.			
ESTE Río Bananito y Río Carbon.				Colinda con Río			
OESTE Río Bananito y Dora Tristán.				Colinda con río y con finca agrícola			
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE		NORTE			Altitud	
1	604 600		1 085 960			63	
2	604 210		1 085 131			65	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES							
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Finca agrícola ubicada en Caño Negro con caracteísticas similares a la de estudio, con simbras de madera y pasto.	Oferta	8689-7917			20/1/2022	
		Coordenadas	Este		Norte		
2	Terreno apto para la explotación de madera y pasto, con acceso por calle pública no tiene acceso a los servicio	Oferta	8786-1024			20/1/2022	
		Coordenadas	Este		Norte		
3	Finca ubicada en Bananito, con carateristicas similares a la del estudio con topografía alomada y apta para pasto.	Oferta	8685-2906			20/1/2022	
		Coordenadas	Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70101000130600-2022-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	10,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle Pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Media
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	NO	Transporte Público	NO a 0 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Facilidades Mano de Obra	Regular
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	ACTIVIDAD DEL LUGAR	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO	Agrícola-Forestal	
Medidores instalados	Ninguno		Congruente con el entorno		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	3 850 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	0,00 km	Temperatura promedio	26 °C	Bosque Húmedo Tropical	
Aprovechamiento del área de la finca	0%	Meses secos	2		
Cercas	Alambre púas Malo	Brillo solar	7,00 horas		
		Relieve	15 %	Convexo	
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	Río	Distancia	0,00 m	Possibilidad de daños	Bajo
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 5,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	7,5YR-1/2		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		Inceptisol		
Pedregosidad:	0 %	Nula			
DRENAJES			Interno:	Natural	Bien Drenado
			Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
19/1/2022		No presenta anotaciones, si gravámenes que no afecta para que se pueda tomar como garantía.			
OBSERVACIONES					
Esta finca presenta una topografía ondulada, con inclinaciones de varios niveles, está cultivada de pasto, en donde se observa varias cabezas de ganado que pastan en la finca, por otro lado tiene cultivos de árboles maderables como teca, pilón y melina, pero la gran mayoría de la finca está en estado de montaña, incluso esta finca a estado bajo el régimen de Carbono neutral. La finca en la actualidad está en manos de los Hermanos Brenes y se esta explotando sacando madera, por lo que se pudo observar un tractor para llevar a cabo este fin, al igual que la propiedad cuenta con caminos internos para la explotación de la madera. El inmueble presenta una casa de habitación de madera en muy mal estado y ya a cumplido su ciclo de vida, por lo que no se valora.					

MÉTODO COMPARATIVO DE VALORACIÓN RURAL.

PROGRAMA DE VALORACIÓN RURAL								
Variables a utilizar	Fórmula a utilizar	Característica Finca a valorar	Características Comparable 1	Valor del factor	Característica Comparable 2	Valor del factor	Características Comparable 3	Valor del factor
		(FSV)	(FC1)		(FC2)		(FC3)	
Valor/m			₡ 390		₡ 310		₡ 295	
Extensión (m)	$F_{ext} c = (AFT/AFV)^{0,33}$	1606846,54	1 110 000	0,89	1 450 000	0,97	1 675 000	1,05
Frente (m.)	$F_{fc} = Exp ((FFV-FFT))$	6	280	0,97	310	0,96	1150	0,96
Pendiente (%)	$F_{pc} = Exp ((PFT - P))$	3	3	1,00	3	1,00	3	1,00
Tipo de vía (1-11)	$F_{tvc} = Exp ((VFV - V))$	3	3	1,00	3	1,00	3	1,00
Servicios 2	$F_{act} Serv 2=Exp((SL - S))$	1	12	0,72	1	1,00	1	1,00
Hidrología	$F_{hc} = Exp ((HFV - H))$	1	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Uso del Suelo	$F_{usc}=Exp((USFV-USF))$	2	2	1,00	2	1,00	2	1,00
r Ajustado = Vft (Fext c * Ffc * Fpc * Ftvc * Fs2c * Fhc * Fu)				₡ 239,80		₡ 288,50		₡ 297,66
(Redondeado)				₡ 239,80		₡ 288,50		₡ 297,70
VALOR AJUSTADO DE LA FINCA.....				₡385 321 800		₡463 575 227		₡478 358 215

Comparable	1	2	3
Extensión (m)	0,89	0,97	1,05
Frente (m.)	0,97	0,96	0,96
Pendiente (%)	1,00	1,00	1,00
Tipo de vía (1-11)	1,00	1,00	1,00
Servicios (2)	0,72	1,00	1,00
Hidrología	1,00	1,00	1,00
Uso del Suelo	1,00	1,00	1,00
Factor Global	0,6149	0,9306	1,0090

Valor/m²Homoger	₡	239,80	288,50	297,66
Valor promedio/m	₡	275,3196		
	0%	0,0000		
Valor/m²Recomendado		275,3196		
Valor Total Homog	₡	442 396 379,94		
Valor de Mercado	₡	442 396 379,94		

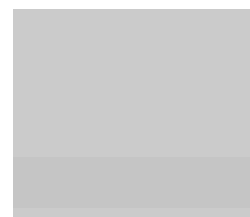
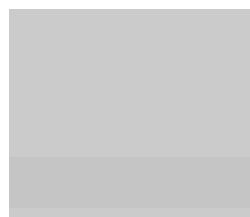
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70101000130600-2022-R



Vista panoramica de la finca con sus lomas potreros, tacotal y madera.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



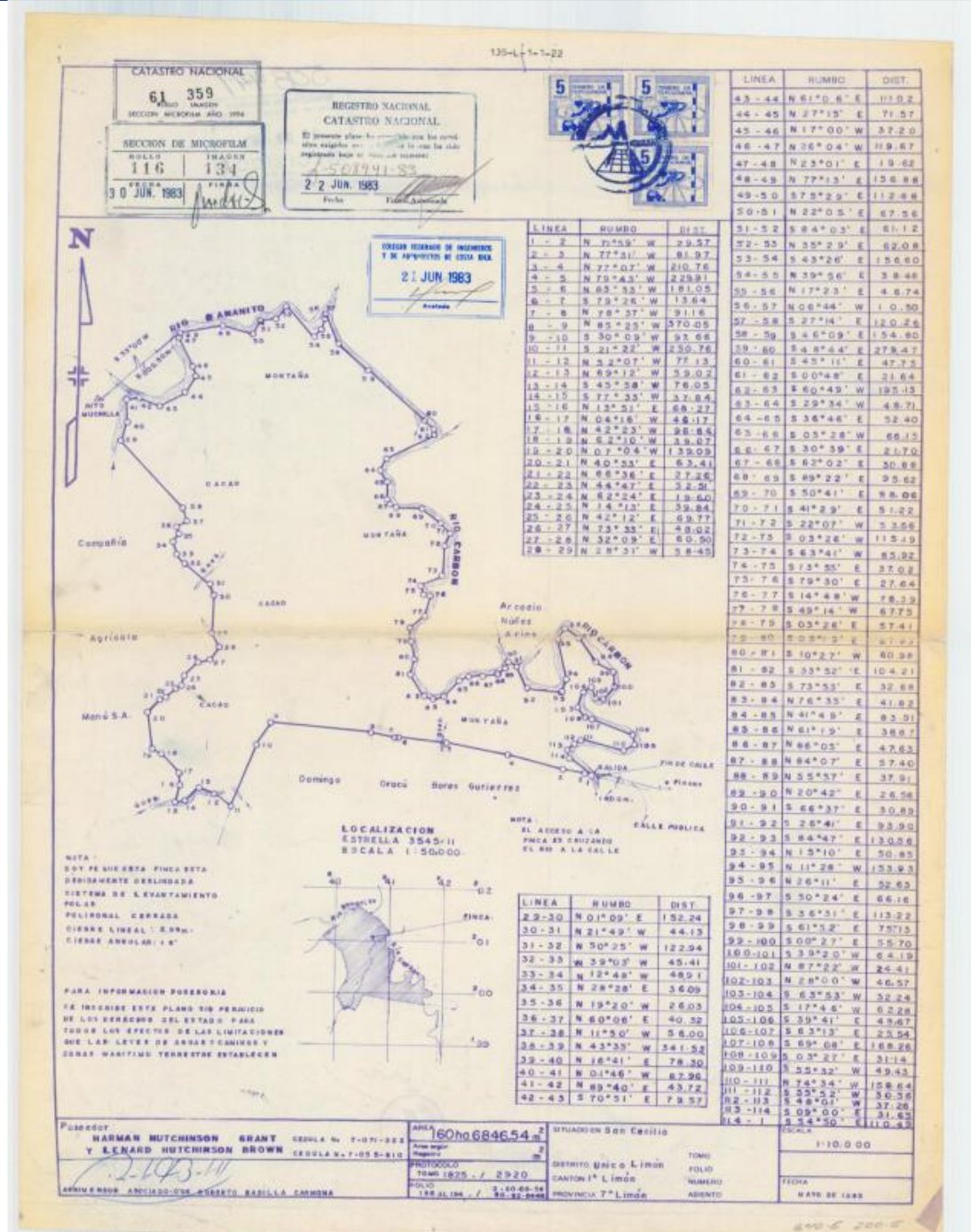
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70101000130600-2022-R



PLANO DE CATASTRO

214-70101000130600-2022-R



**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 1306---000**

PROVINCIA: LIMON FINCA: 1306 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: DE TACOTALES MONTA/A CON 1 CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIMON CANTON 1-LIMON DE LA PROVINCIA DE LIMON

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : RIO BANANITO Y AGRICOLA MANU SOCIEDAD ANONIMA

SUR : F.W. GALERAITH

ESTE : RIO BANANITO Y RIO CARBON

OESTE : RIO BANANITO EN MEDIO DORA TRISTAN

**MIDE: UN MILLON SEISCIENTOS SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS
CON CINCUENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS**

PLANO:L-0508441-1983

IDENTIFICADOR PREDIAL:701010001306__

**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 1306 Y ADEMAS PROVIENE DE**

VALOR FISCAL: 560,847,049.98 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

**ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINIENTOS SESENTA MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA
Y SIETE MIL CUARENTA Y NUEVE COLONES CON NOVENTA Y OCHO CENTIMOS**

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00457507-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-AGO-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 246-08352-01-0901-001

REFERENCIAS: 0752-347-029

AFECTA A FINCA: 7-00001306 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-01-2022 a las 08:14 horas