

AVALÚO DE FINCA RURAL			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-30501002291300-2024-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO	ESTIMACION DE BIEN PARA LA VENTA				
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Identidad	4 000 00 1021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Identidad	Proporción de Derechos	100%
				4 000 001021	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	03 - CARTAGO				
Cantón:	05-TURRIALBA				
Distrito:	01-TURRIALBA				
Localidad:	COLORADO				
DIRECCIÓN EXACTA					
DEL CEN CINAI COLORADO 50 MTRS AL NORTE POR SERVIDUMBRE DE PASO HASTA EL FONDO W77W+673 Turrialba, Cartago Province					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	C-004787-2022		2 933,00 m2		
Identificador Predial	30501002291300		2 933,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO					¢8 479 303,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN					¢8 479 303,00
VALOR EN LETRAS: OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TRES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Agricultura	Otro	Especifique:		AGRICULTURA	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	Finca de forma irregular, con acceso por servidumbre sin construcciones. Terreno en abandono de monto y charral , por lo denso de la vegetación fue difícil y complicado su ingreso , se solicita realizar chapia profunda para verificar los vértices ya que en ciertas partes no se aprecian las cercas . No hay disponibilidad de agua ni servicio electrico su instalacion es factible. El valuador no asume responsabilidad respecto a la calidad ni capacidad soportante de los suelos, se considera el uso de suelo agrícola . No se observaron personas en el interior de la finca en precario haciendo uso del bien .				
Nombre del Perito	<u>Jose Efrain Mazariegos Palacino</u>				
Tipo de Profesional	<u>Ing Agrónomo</u>	Carnet	<u>934</u>	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	<u>22</u>	Emp.	<u>N/A</u>	Identificación N°	<u>1-0417-1270</u>
Nombre de la empresa				Cód. Empresa	<u>00000190</u>
Fecha inspección:	<u>28 agosto 2024</u>	Fecha informe:	<u>29 agosto 2024</u>		
Números telefónicos para contacto	<u>88373644</u>				
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>emazariegosp@gmail.com</u>				

AVALÚO DEL TERRENO						214-30501002291300-2024-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m2		10 000,00		6 382,00		8 891,00		2 811,00				
Frente	16,00	10,00	1,1696	30,00	0,8110	45	0,7084	30	0,8110	1,0000		
Nivel	3	1	0,9418	3	1,0000	3	1,0000	5	1,0618	0,9139		
Pendiente	30	5	0,7258	10	0,7738	20	0,8797	20	0,8797	0,6807		
Tipo de vía	9	9	1,0000	9	1,0000	9	1,0000	9	1,0000	0,5591		
Servicios S1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0305		
Servicios S2	2	16	0,6570	16	0,6570	16	0,6570	2	1,0000	1,0618		
Ubicación	calle fondo	medianero	1,0000	medianero	1,0000	medianero	1,0000	medianero	1,0000	1,0000		
Area	2 933,00	193,00	0,4074	2 387,00	0,9343	5 034,00	1,1951	5 462,00	1,2278	1,0000		
Uso actual/potencial	0	habitacional	1,0000	habitacional	1,0000	habitacional	1,0000	habitacional	1,0000	1,0000		
Vista panorámica	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		
Irregularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		
Factor de Homologación		0,2140		0,3852		0,4894		0,9300				
Valores Homologados		2 139,95		2 458,52		4 351,00		2 614,28				
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE										
	1,0000	Área afectada		0,00 m2								
	1,0000	Área afectada		0,00 m2								
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€2 891 /m2	Valor ajustado		€2 891 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1,0000	Área		2 933,00 m2		€0 / m2						
VALOR UNITARIO FINAL						€2 891,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€8 479 303,00						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	QUEBRADA PORO					RUYO						
SUR	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA SERVIDUMBRE DE PASO Y JOSE MANUEL ROMERO					CON CONSTRUCCIONES Y CALLE CONCRETO						
ESTE	JORGE MOLINA RIVERA					CON CONSTRUCCIONES						
OESTE	TOMAS GUARDIA TINOCO					FINCA AGRICOLA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											PRECISIÓN	6,00 m
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud			
1	532 422				1 096 139				879			
4	532 403				1 096 133				878			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta						
1	Avaluo 5-203934-2012-U Esteban Granados Soto	Base de Datos	83432031			28/8/2024						
		Coordenadas	Este		Norte							
2	Avaluo 5-112462-2015-U Jaime Arturo Romero Mendez	Base de Datos	83432031			28/8/2024						
		Coordenadas	Este		Norte							
3	Avalúo 5-215650-2016-U Judith del Rocio Diaz Arroyo	Base de Datos	83432031			28/8/2024						
		Coordenadas	Este		Norte							
4	214-220180-2023-R Banco Nacional Of Bienes Temporales		83432031			28/8/2024						
		Coordenadas	Este		Norte							
5												
		Coordenadas	Este		Norte							

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-30501002291300-2024-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Camino no clasificado</u>	Caño	<u>NO</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Lastre fino</u>	Cuneta	<u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>NO</u>
Ancho de vía	<u>6,00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ ICE</u> Internet por Cable <u>SÍ</u>	Clase social <u>Media Baja</u>	
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u> Jardines y Parques <u>SÍ a 200 m</u>	Clase social zonas cercanas <u>Media Baja</u>	
Electricidad	<u>SÍ ICE</u> Transporte Público <u>SÍ a 200 m</u>	Densidad poblacional <u>Baja</u>	
Agua Potable	<u>SÍ AYA</u> Edificios Comerciales <u>SÍ a 100 m</u>	Actividad del lugar <u>MIXTO</u>	
Señal celular	<u>SÍ TODOS</u> Recolección de basura <u>SÍ a 50 m</u>	Habitacional y agricola	
TV por Cable	<u>SÍ</u> Edificios públicos / comunales <u>SÍ</u>		
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	<u>16,00 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>63,52 m</u>	Pendiente %	<u>35</u>
Relación:	<u>3,97</u>	Tipo de vía:	<u>9</u>
Servicios	S1 <u>1</u> S2 <u>16</u>	Ubicación:	<u>Callejón fondo</u>
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:		<u>NO</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):		<u>Óptimo</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>Arroyo</u> Distancia <u>0,00 m</u>	Possibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Quebrada</u> Pendiente <u>Descendente</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>73,00%</u>			
AFECCIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
28/8/2024	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECCIONES: SI HAY SERVIDUMBRE DE PASO INIC 28-02-2014 Long 25,59 mtrs Ancho 6 mtrs Rumbo Norte a Sur . Cancelaciones parciales No hay		
OBSERVACIONES			
Terreno de forma irregular, con fuerte gradiente , y con acceso a servidumbre de paso . Se ubica muy cerca del centro de Colorado y del cantro activo de Turrialba . Zona agricola en donde residen pequeños y medianos agricultores ,Terreno apto para la agricultura anteriormente sembrado de tomate y hortalizas de corto plazo , el terreno actualmente sin uso de monte y charral no existen construcciones. Visualmente no se aprecian riesgos naturales que desmeriten el bien. No tiene servicios de agua y electricidad , su instalacion es factible .			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-30501002291300-2024-U		
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 Medida en metros, m2, o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)						
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Depre.	Factor de Depreciación						
VRN	Valor de Reposición Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VNR	Valor Neto de Reposición						
Edad	Edad del bien (años de construido)			VUR	Vida Útil Remanente						
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	

ANEXO FOTOGRAFICO

214-30501002291300-2024-U



FRENTE



ENTORNO



VISTA CALLE PRINCIPAL



MONTE Y CHARRAL



VIVIENDAS COLINDANTES



OTRAS VISTAS DEL TERRENO



ALUMBRADO PUBLICO



PERITO EN SITIO



MEDIDOR DE AGUA VECINO



MONTE Y CHARRAL



COLINDANCIA OESTE



COLINDANCIA SUR

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1

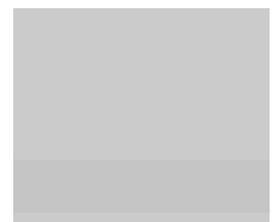
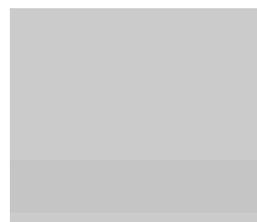


2

Código: 000145
 Última actualiza
 Área del Terren



3



UBICACIÓN

214-30501002291300-2024-U

UBICACIÓN

