

AVALÚO DE FINCA RURAL			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-60901003104800-2021-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 EXDEUDOR (S)				
VINDAS	JARA	MARIO ALBERTO	Número de exdeudor 6298-1	
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	06 - PUNTARENAS			
Cantón:	09 - PARRITA			
Distrito:	01 - PARRITA			
Localidad:	SAN JUAN DE PARRITA			
DIRECCIÓN EXACTA				
SAN JUAN DE PARRITA DEL TEMPLO CATÓLICO 400 MEROS AL NORTE Y 350 METROS AL ESTE				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca	P/0909404-2004		Según el Registro	
Plano de catastro N°	60901003104800		313 928,12 m2	
Identificador Predial	60901003104800		217 395,12 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	44,40%	96 533,00 m2	Demasía SÍ
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO				¢61 889 196,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢61 889 196,00
VALOR EN LETRAS:	SESENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	48 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	<p>El activo se recomienda desde el punto de vista técnico, en cuanto a la condición legal de la finca cabe destacar que existe una diferencia de medida entre al área que indica el plano de catastro con respecto al área que indica el registro público existiendo una demasía catastral de la medida de plano respecto a la del registro con una diferencia de 96,533 M2, esta situación deberá ser analizada por la dirección legal del Banco Nacional en cuanto a que pueda existir una segregación de la finca sin haberse modificado y rectificado el plano de catastro del resto de finca luego de realizar la segregación. Considero que se deberá de plantearse la realización de una nueva medida de la finca para actualizar nuevamente el plano de catastro. SE VALORA DE ACUERDO A MEDIDA QUE INDICA EL REGISTRO QUE ES LA MENOR.</p>			
Nombre del Perito	<u>Luis Fernando Núñez Soto</u>			
Tipo de Profesional	<u>Ing. Agrónomo</u>		Firma del Perito	
Número de registro	<u>N° 2377</u>	Emp. _____	Identificación N°	<u>2-0310-0929</u>
Nombre de la empresa	<u>INGENIERÍA DE VALORACOINES INMOBILIARIAS GRIEGAS S.A.</u>			
Nombre y firma representate legal de la empresa	<u>Luis Fernando Núñez Soto</u>			
Fecha inspección:	<u>19 febrero 2021</u>	Fecha informe:	<u>20 febrero 2021</u>	
Números telefónicos para contacto	<u>24940946//83907159</u>			
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>lufenusu@hotmail.com</u>			

AVALÚO DEL TERRENO				214-60901003104800-2021-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área		Estado	Valor Unit.	Valor Total
	ha	m2		¢ / ha	¢
FINCA PECUARIA	20	6 297,32	R	3 000 000,00	61 889 196,00
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
ZONA APROTECCION	1	1 097,80	R	0,00	0,00
					0,00
					0,00
					0,00
TOTAL	21	7 395,12			61 889 196,00
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	11	Frete: 100,00 m Área: 300 000,00 m2
					Mejoras al terreno: 0,00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL	¢61 889 196,00				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE	Rodrigo Vargas Solís en parte Carlos Calderón Vargas			Finca en montaña forestal	
SUR	Calle pública con frente de 68,81 metgros			Calle pública	
ESTE	Asdrubal Gerardo Vargas Castillo y otro			Finca pecuaria y forestal	
OESTE	Parte de quebrada en medio y Sandrose Limitada			Finca pecuaria y forestal	
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
				PRECISIÓN	3,00 m
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
11	473 081		1 062 087		150
14	473 107		1 062 072		140
35	473 188		1 062 351		170
centro	473 113		1 062 147		160

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	AVALÚO : Finca pecuaria ubicada en la misma zona que el sujeto , de iguales actividades económicas, finca ubicada En Las Vegas de Palo Seco caserío rural que se encuentra 3 Km antes del caserío donde se encuentra al sujeto, esta finca se ubica de la Escuela de Palo Seco 400 metros oeste propiedad de Eliecer Acuña Badilla, avalúo realizado para BNCR #079-6090101519700-2020-R avalúo realizado por Ing Luis Fernando Núñez Soto, finca de 39 Has, 0448,84 valorada a ¢5 mill/ha finca con frente a calle amplio y de topografía plana con todos los servicios	Base de Datos	24940946/83907159			19/2/2021
		Coordenadas	Este	471 314	Norte	1 058 921
2	Finca dentro de la misma zona geográfica que el sujeto en caserío de San Juan de Parrita se ubica del Plantel del ICE Pirris 1,3 km al norte margen izquierda, finca de topografía ondulada con aguas y nacientes internas, se cuenta con todos los servicios básicos, vende Carlos Agüero tiene esta finca en arriendo al dueño mide 44 Has y precio de venta a ¢5 mill/ha tiene servicios básicos	Oferta	86179218			19/2/2021
		Coordenadas	Este	472 932	Norte	1 060 672
3	Finca ubicada en zona geográfica similar a la del sujeto, finca de repastos actividad pecuaria se ubica en el sector de Llorona de la Planta aceitera 5 km oeste margen derecho, con los servicios básicos la está vendiendo el señor Fernando Quesada pero el dueño es otro señor de apellido Paniagua 60 Has a 6 mill/ha	Oferta	84960690			19/2/2021
		Coordenadas	Este	472 001	Norte	1 060 050
4	Avalúo de finca pecuaria ubicada en Trinidad Vieja La Ceiba de Orotina, zona de similares características que el sujeto zona actividad pecuaria finca de topografía plana con servicios públicos avalúo realizado para oficina de	Base de Datos	2494-0946/83907159			19/2/2021
		Coordenadas	Este	425 563	Norte	1 093 324
5		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-60901003104800-2021-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Camino vecinal</u>	Caño	<u>NO</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Tierra</u>	Cuneta	<u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>NO</u>
Ancho de vía	<u>14,00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA	
		<u>Calle pública</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>NO</u>	Internet por Cable	<u>NO</u> Clase social <u>Baja</u>
Alumbrado	<u>NO</u>	Jardines y Parques	<u>NO</u> a 0 m Clase social zonas cercanas <u>Media Baj</u>
Electricidad	<u>NO</u>	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 700 m Densidad poblacional <u>Baja</u>
Agua Potable	<u>NO</u>	Edificios Comerciales	<u>NO</u> a 0 m Facilidades Mano de Obra <u>Regular</u>
Señal celular	<u>SÍ</u> ICE	Recolección de basura	<u>NO</u> Actividad del lugar
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 700 m
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>	PECUARIA	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	<u>0,00 km</u>	Precipitación promedio anual	<u>0 mm</u> Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	<u>0,00 km</u>	Temperatura promedio	<u>28 °C</u>
Aprovechamiento del área de la finca	<u>70%</u>	Meses secos	<u>4</u>
Cercas	<u>VEGETATIVAS Regular</u>	Brillo solar	<u>8,00 horas</u>
		Relieve	<u>40 %</u> Terraceado
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>SÍ</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	<u>Arroyo</u>	Distancia	<u>60,00 m</u> Posibilidad de daños <u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Quebrada</u>	Pendiente	<u>Ascendente</u> Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>11,80%</u>			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	<u>5YR</u>	Tipo de Suelo <u>Oxisol</u>	
Capacidad de uso (USDA):	<u>Terrenos de Quinta Clase</u>		
Pedregosidad:	<u>0 %</u> Nula	DRENAJES Interno: <u>Natural</u>	
		Externo: <u>Sitio Donador-recibe menos que aporta</u>	
AFECCIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES	
<u>17/2/2021</u>		NO HAY GAVAMENES	

OBSERVACIONES

Se valora una finca la cual es necesario vehículo de doble tracción para el ingreso en una sección en longitud de vía de aproximadamente 800 metros para ingresar al frente de la finca, la misma se encuentra dentro de una zona rural en donde las principales actividades económicas en la ganadería principalmente de cría, desarrollo y engorde, la finca tiene disponibilida de electrificación a una distancia de 30 metros donde se encuentra el posteo de distribución eléctrica del ICE. La finca se encuentra explotada en actividad pecuaria con repastos generales naturales de baja masa productiva, la finca cuenta con acceso a aguas naturales en yurros y quebradas que se encuentran nacientes internas y además yurros en los linderos por secciones. Las condiciones de los suelos al ser altamente suelos oxidados de coloración profunda rojiza la fertilidad aparente de estos suelos es baja son exclusivos para una actividad pecuaria en sistemas extensivos de bajo volumen de animales por unidad de área en promedio unas 3 cabezas/ha/año para la mantención de acuerdo al volumen y masa productiva de repastos, a la fecha de inspección las área de la finca en repastos se encuentran limpias de malezas. Denota una afectación debido a que la finca además de mantener suelos de baja fertilidad aparente, también pueden ser utilizados en explotaciones forestales, esta finca presenta una topografía quebrada fuertemente accidentada es a partir de la sección principal donde se inicia una loma generalizada de su lindero sur hacia el lindero norte, en pendiente general ascendente, en donde además se visualizan áreas erosionadas de suelos con camellones improductivos de repastos. Denota también que interno a la finca se encuentra disponibilidad de agua natural de la parte alta de la misma y son aguas distribuidas a sectores de la finca a los abrebaderos para el ganado por medio de mangueras extensas para distribuir las aguas por gravedad. La finca preseneta sección de actividad pecuario en repastos naturales y una sección de área alta en montaña secundaria y tacotal. Con respecto al área de plano y la del registro existe una diferencia en demasía la cual considero es una segregación de parte de esta finca y que no fue rectificado el resto de finca una vez realizado la segregación por lo que se valora de acuerdo a la medida menor que reporta el registro nacional, es mi consideración técnica que se deberá de realizar una remeida a la finca por medio de un topografo de planta .

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60901003104800-2021-R



Valuador en sitio



Vía de acceso



Frente de finca a calle pública



Topografía quebrada y suelos erosionados



Perfiles de suelos oxisoles



Zonas de protección



Pendientes fuertes

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



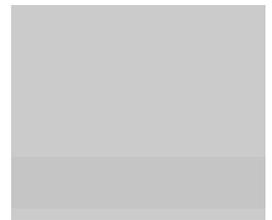
2



3



4

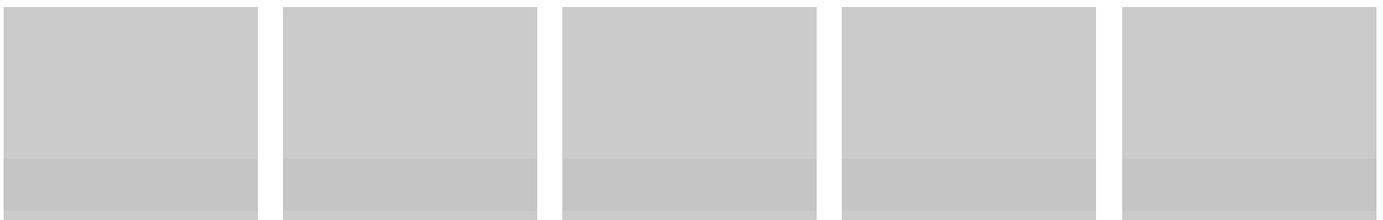


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60901003104800-2021-R

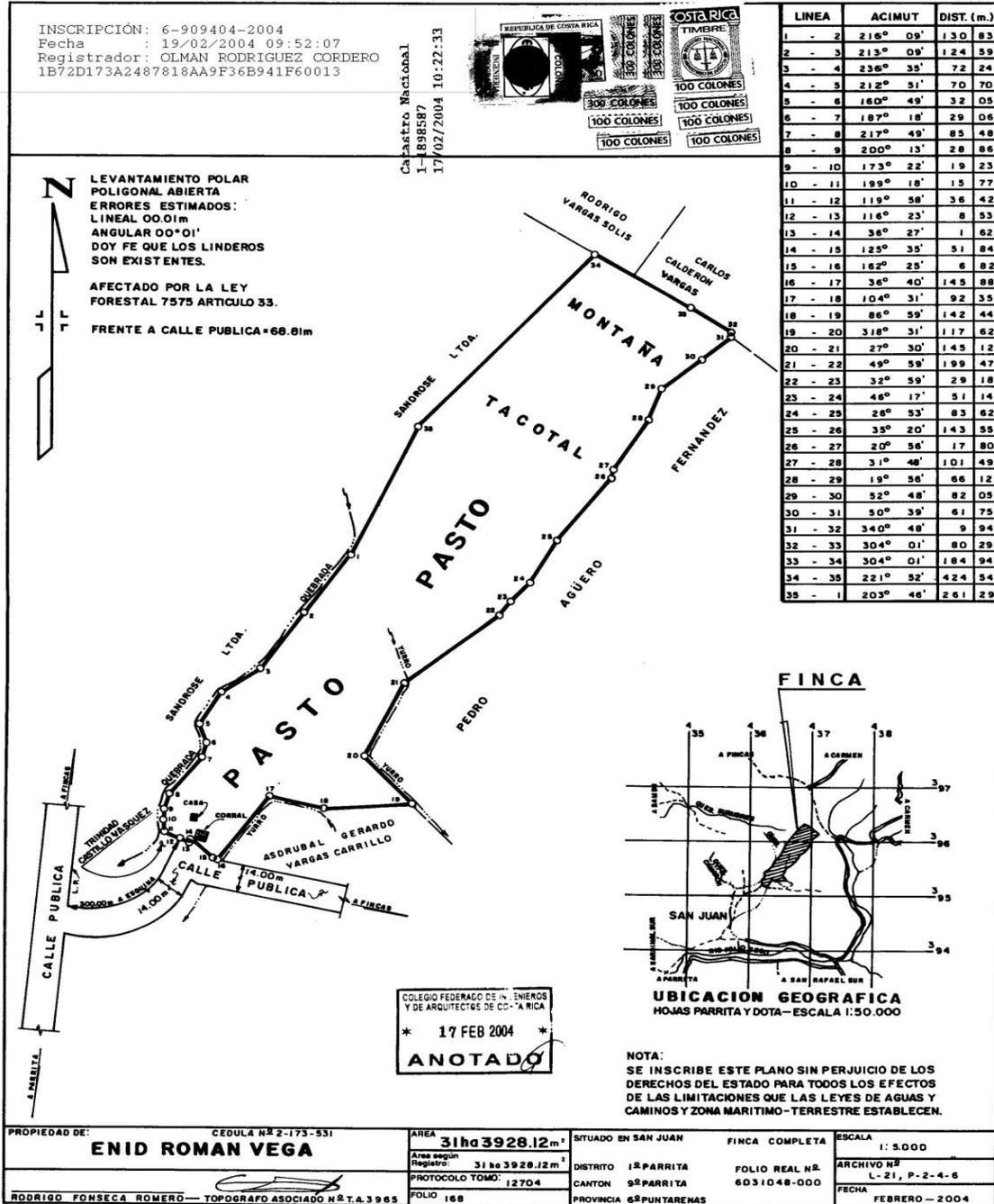


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-60901003104800-2021-R



ESTUDIO DE REGISTRO

214-60901003104800-2021-R

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 31048---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 31048 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PARRITA CANTON 9-PARRITA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : RODRIGO VARGAS SOLIS , CARLOS CALDERON VARGAS Y SANDROSE LIMITADA
SUR : CALLE PUBLICA , ASDRUBAL GERARDO VARGAS CARRILLO Y PEDRO AGUERO FERNANDEZ
ESTE : OEDRI AGYERI FERNANDEZ T ASDRUBAL GERARDO VARGAS CASTILLO
OESTE : TRINIDAD CASTILLO VASQUES Y SANDROSE LIMITADA

MIDE: DOSCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CON DOCE
DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0909404-2004
IDENTIFICADOR PREDIAL:609010031048__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00031048	000	TOMO: 2668 FOLIO: 177 ASIENTO: 001

VALOR FISCAL: 123,896,400.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO OCHENTA MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS DOLARES CON
VEINTICUATRO CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2018-00181856-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-ABR-2018

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

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 317-14664-01-0100-001
ESTE GRAVAMEN ES DE CONDICIONES Y PROHIBICIONES.
AFECTA A FINCA: 6-00031048 -000
INICIA EL: 10 DE MARZO DE 1979
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-02-2021 a las 18:26 horas

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

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60901003104800-2021-R

DIRECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnicoFORMULARIO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS 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. NANombre del proveedor del servicio: NANúmero telefónico del proveedor: NANúmero de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: NANombre del abonado: NAObservaciones: NO SE TIENE DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE POR CAÑERIA, SI TIENE AGUA PROPIA DE NACIENTE DENTRO DE LA FINCA

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. NANombre del proveedor del servicio: NANúmero telefónico del proveedor: NANúmero de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: NANombre del abonado: NAObservaciones: NO TIENE SERVICIO ACTIVO DE ELECTRIFICACION SIN EMBARGO EL ULTIMO POSTEADO DE ELECTRIFICACION SE ENCUENTRA A UNA DISTANCIA DE 30 METROS DEL FRENTE DE LA FINCA

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-60901003104800-2021-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m ²		500,00		500,00		600,00		500,00		0,00	
AREA	217395,1	390 449,00	1,2132	440000	1,2620	600000	1,3980	119010	0,8197	1,0000	
NIVEL	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000	
FRENTE	68,81	500	0,6091	250	0,7243	225	0,7436	250	0,7243	1,0000	
FONDO	1295	781	1,0000	1760	1,0000	2666	1,0000	476	1,0000	1,0000	
FORMA	R	R	1,0000	R	1,0000	R	1,0000	R	1,0000	1,0000	
PENDIENTE	30	5	0,7258	5	0,7258	5	0,7258	5	0,7258	1,0000	
SERVICIOS 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	
SERVICIOS 2	11	11	1,0000	11	1,0000	11	1,0000	11	1,0000	1,0000	
TIPO DE VIA	7	6	0,9374	6	0,9374	6	0,9374	6	0,9374	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		0,5027		0,6219		0,7073		0,4039		1,0000	
Valores Homologados		251,37		310,95		424,39		201,97			
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	€297 /m2	Valor ajustado		€297 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000	Área		0,00 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€297,00 /m2					