

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	012 - CIUDAD QUESADA	012-21403055870400-2022-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-1021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
CHAVES CASTRO JOSE RAMON		Céd. Identidad 2-0420-0180	100%
NOMBRE DEUDOR (S)			
CHAVES CASTRO JOSE RAMON		Céd. Identidad 2-0420-0180	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	14 - LOS CHILES		
Distrito:	03 - EL AMPARO		
Localidad:	PAVON		
DIRECCIÓN EXACTA			
DE LA CANCHA DE FUTBOL 150 MTS ESTE CONTIGUO A QUEBRADA PAVON			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	A-1996267-2017	38 476,00 m2	
Identificador Predial	21403055870400	38 476,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasia NO
Tipo cambio USD 694			
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		€36 452 032,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		€0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		€36 452 032,00	
VALOR EN LETRAS:	TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TREINTA Y DOS COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:	Finca agropecuaria
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	€0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	Finca con area para cultivar y potrero		OLMAN ANTONIO QUIROS BALLESTERO (FIRMA)
Nombre del Perito	OLMAN QUIROS BALLESTERO		Firmado digitalmente por OLMAN ANTONIO QUIROS BALLESTERO (FIRMA) Fecha: 2022.06.13 15:23:49 -06'00'
Tipo de Profesional	ING AGR	Carnet	1618
Código Perito SIACC	36	Emp.	
Nombre de la empresa			Firma del Perito
			Identificación N°
			3-0266-0975
			Cód. Empresa
			00000359
Nombre y firma representante legal de la empresa	OLMAN QUIROS B		
Fecha inspección:	10 junio 2022	Fecha informe:	12 junio 2022
Números telefónicos para contacto	8581-5239		
Correo electrónico / Dirección WEB	olmanantonioquirosb@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO				012-21403055870400-2022-R		
AREA CULTIVADA						
Descripción	Área ha	m ²	Estado	Valor Unit. €/ ha	Valor Total €	
Potreros y áreas cultivo		33 276,00	bueno	9 670 000,00	32 177 892,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
AREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA						
AREAS DE PROTECCION		5 200,00	bueno	8 219 500,00	4 274 140,00	
QUEBRADA					0,00	
					0,00	
					0,00	
TOTAL		38 476,00			36 452 032,00	
RECARGO POR SITUACIÓN						
Descripción	Área m ²	Valor unit €/ m ² del recargo		Valor del recargo €		
				0,00		
				0,00		
TOTAL	0,00			0,00		
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	5	Frete: 50,00 m Área: 35 000,00 m ²	
	Mejoras al terreno:				0,00	
VALOR DEL TERRENO						
VALOR TOTAL		€36 452 032,00				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						
LINDEROS ACTUALES						
NORTE CALLE PUBLICA, CENTRO AGRICOLA CANTONAL			finca			
SUR JOSE RAMON CHAVES CASTRO			finca			
ESTE CALLE PUBLICA, CENTRO AGRICOLA CANTONAL			finca y lastreada			
OESTE QUEBRADA PAVON						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud	
5	432 514		1 199 175		82	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	111-21013059593900-2021-R. Finca de 11,9 Ha, terrenos de repasto y montaña, ubicada en Santa Lucia, Pocosol, con buenas aguas.Topografía ondulada	Base de Datos				12/6/2021
		Coordenadas	Este	440 479	Norte	1 171 946
2	12-21013045095500-2017-R. Finca Area 27,6 Ha, ubicada en Santa Rosa, Pocosol, topografía ondulada, uso actual agrícola, caña, forestales y potrero. Buen estado.	Base de Datos				12/6/2021
		Coordenadas	Este	443 754	Norte	1 175 234
3						
		Coordenadas	Este		Norte	
4						
		Coordenadas	Este		Norte	
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				012-21403055870400-2022-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Alcantarillado pluvial	NO	
Acera	NO		Cordón	NO	
			ACCESO A LA FINCA		
			Calle Pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	NO a 0 m	
Electricidad	NO		Transporte Público	NO a 0 m	
Agua Potable	SÍ ASADA		Edificios Comerciales	SÍ a 175 m	
Señal celular	SÍ Varios		Recolección de basura	NO a 0 m	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ a 175 m	
Medidores instalados	Ninguno				
			ACTIVIDAD DEL LUGAR		
			Agropecuaria/ habitacional		
			Congruente con el entorno SÍ		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	2 500 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	1,00 km	Temperatura promedio	28 °C	Bosque Húmedo Tropical	
Aprovechamiento del área de la finca	90%	Meses secos	4		
Cercas	MIXTA Bueno	Brillo solar	8,00 horas		
		Relieve	5 % Mixto		
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	Arroyo	Distancia	COLINDA	Posibilidad de daños	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Bajo	
				Riesgo deslizamiento Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 31,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	7,5YR3/2		Tipo de Suelo Vertisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase				
Pedregosidad:	3 % Ligera	DRENAJES			
		Interno:		Natural Regularmente Drenado	
		Externo:		Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES : SI HAY				
7/6/2022	CONDICIONES REF:2398 169 001 CITAS: 305-21694-01-0902-001 FINCA REFERENCIA 2161100 000 AFECTA A FINCA: 2-00558704 -000 RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 305-21694-01-0903-001 FINCA REFERENCIA 2161100 000 AFECTA A FINCA: 2-00558704 -000 SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 558-06238-01-0004-001 FINCA REFERENCIA 200412430 000 AFECTA A FINCA: 2-00558704 -000 DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-692490-01-0001-001 NÚMERO DE EXPEDIENTE 21-000051-0298-AG AFECTA A FINCA: 2-00558704-000 INICIA EL: 11 DE JUNIO DE 2021 FINALIZA EL: 11 DE JUNIO DE 2031 HIPOTECA CITAS: 2010-242037-01-0001-001 AFECTA A FINCA: 2-00558704 -000 MONTO: CUARENTA MILLONES DE COLONES INICIA: 26 DE AGOSTO DE 2010 VENCE: 26 DE AGOSTO DE 2040				
A NIVEL DE CAMPO NO SE DETERMINARON AFECTACIONES QUE LIMITEN EL USO/EXPLOTACION DE LA FINCA EN REFERENCIA A LO INDICADO A NIVEL DE REGISTRO PUBLICO					
OBSERVACIONES					
Finca ubicada en Pavon, El Amparo de los Chiles. Finca actualmente en potrero y area para cultivar, al momento de la inspeccion se encuentra en buen estado de mantenimiento general. Cuenta con acceso a agua de asada. La propiedad es garantía ACEPTABLE. El perito valuador no asume responsabilidad por aspectos Geofísicos y Socioeconómicos que sucedan después de la fecha del avalúo, no se asume responsabilidad por la capacidad soportante del suelo, ni vicios ocultos. Declara no tener interes presente ni futuro en el bien. El avalúo del inmueble se llevó a cabo utilizando el método comparativo para inmuebles con características similares en los alrededores del terreno valorado. Dicha valoración del terreno se realizo utilizando base de datos, ofertas y anuncios, dado que no se logro tener acceso a transacciones reales de mercado en el lugar. La propiedad tiene acceso mediante calle publica en ripio en buen estado.					

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						012-21403055870400-2022-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		380,00		641,00						0,00	
EXTENSION	38476,00	119412	1,2109	276 247	1,4998	1,0000		1,0000		1,0000	
FRENTE	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1	1,0000	1,0000	
REGULARIDAD	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1	1,0000	1,0000	
PENDIENTE	5	25	1,2923	15	1,1368	1,0000		35	1,0000	1,0000	
SERVICIOS S2	5	5	1,0000	11	0,8353	1,0000		11	1,0000	1,0000	
TIPO VIA	5	6	1,0687	5	1,0000	1,0000		5	1,0000	1,0000	
CLASE SUELO	3	4	1,1185	3	1,0000	1,0000		4	1,0000	1,0000	
HIDROLOGIA	2	3	1,1912	3	1,1912	1,0000		3	1,0000	1,0000	
NEGOCIACION	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1	1,0000	1,0000	
Factor de Homologación		2,2282		1,6964		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		846,72		1 087,42							
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	€967 /m2		Valor ajustado		€967 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		0,00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€967,00 /m2					
VALOR HA FINAL						9 670 000,00					

ANEXO FOTOGRÁFICO
012-21403055870400-2022-R



Calle pública



Frente a calle



Vista potreros



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Perito

FOTOCOPIAS DE CANTABILIDADES



1



2



3



[illegible]

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	012-21403055870400-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-1021
3	Nombre del Perito que valoró:	OLMAN QUIROS BALLESTERO	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	36 452 032,00	Monto solicitado: 25 416 705,62
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La propiedad no presenta afectaciones que limiten su uso/explotacion agropecuaria		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	OLMAN QUIROS B	Emp. N° 36
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	13/6/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	012 - CIUDAD QUESADA	012-21403055870600-2022-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-1021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
CHAVES CASTRO JOSE RAMON	Céd. Identidad 2-0420-0180	100%	
NOMBRE DEUDOR (S)			
CHAVES CASTRO JOSE RAMON	Céd. Identidad 2-0420-0180		
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	14 - LOS CHILES		
Distrito:	03 - EL AMPARO		
Localidad:	PAVON		
DIRECCIÓN EXACTA			
DE LA CANCHA DE FUTBOL 510 MTS ESTE y 85 AL SUR			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	A-1961698-2017	9 097,00 m2	
Identificador Predial	21403055870600	9 097,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasia NO
Tipo cambio USD 694			
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	€11 434 929,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	€0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	€11 434 929,00		
VALOR EN LETRAS:	ONCE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:	Finca uso agricola
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	€0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES			
Finca con cultivos varios			
Nombre del Perito	OLMAN QUIROS BALLESTERO	OLMAN ANTONIO QUIROS BALLESTERO (FIRMA)	Firmado digitalmente por OLMAN ANTONIO QUIROS BALLESTERO (FIRMA) Fecha: 2022.06.10 19:17:17 -06'00'
Tipo de Profesional	ING AGR	Carnet	1618
Código Perito SIACC	36	Emp.	
Nombre de la empresa		Identificación N°	3-0266-0975
		Cód. Empresa	00000359
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:		Fecha informe:	
9 junio 2022		10 junio 2022	
Números telefónicos para contacto		8581-5239	
Correo electrónico / Dirección WEB		olmanantonioquirosb@gmail.com	

AVALÚO DEL TERRENO					012-21403055870600-2022-R	
ÁREA CULTIVADA						
Descripción	ha	Área m ²	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢	
CULTIVOS		9 097,00	bueno	12 570 000,00	11 434 929,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA						
					0,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
TOTAL		9 097,00			11 434 929,00	
RECARGO POR SITUACIÓN						
Descripción	Área m ²	Valor unit ¢ / m ² del recargo			Valor del recargo ¢	
					0,00	
					0,00	
TOTAL	0,00				0,00	
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	5	Frente: 50,00 m	Área: 35 000,00 m ²
	Mejoras al terreno:				0,00	
VALOR DEL TERRENO						
VALOR TOTAL		¢11 434 929,00				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						
LINDEROS ACTUALES						
NORTE JOSE RAMON CHAVES CASTRO				fincas		
SUR JOSE RAMON CHAVES CASTRO				fincas		
ESTE WALTER ALFARO MEJIAS				fincas		
OESTE JOSE RAMON CHAVES Y CALLE PUBLICA				Publica en lastre		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						
VÉRTICE		ESTE		NORTE		PRECISIÓN 5,00 m
7		432 553		1 199 267		Altitud 82
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	111-21013059593900-2021-R. Finca de 11,9 Ha, terrenos de repasto y montaña, ubicada en Santa Lucia, Pocosol, con buenas aguas. Topografía ondulada	Base de Datos				10/6/2022
		Coordenadas	Este	440 479	Norte	1 171 946
2	12-21013045095500-2017-R. Finca Area 27,6 Ha, ubicada en Santa Rosa, Pocosol, topografía ondulada, uso actual agrícola, caña, forestales y potrero. Buen estado.	Base de Datos				10/6/2022
		Coordenadas	Este	443 754	Norte	1 175 234
3						
		Coordenadas	Este		Norte	
4						
		Coordenadas	Este		Norte	
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				012-21403055870600-2022-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Alcantarillado pluvial	NO	
Acera	NO		Cordón	NO	
			ACCESO A LA FINCA		
			Calle Pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	NO a 0 m	
Electricidad	NO		Transporte Público	NO a 0 m	
Agua Potable	SÍ ASADA		Edificios Comerciales	SÍ a 350 m	
Señal celular	SÍ Varios		Recolección de basura	NO a 0 m	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ a 350 m	
Medidores instalados	Ninguno				
			ACTIVIDAD DEL LUGAR		
			Agropecuaria/ habitacional		
			Congruente con el entorno SÍ		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,18 km	Precipitación promedio anual	2 500 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	1,00 km	Temperatura promedio	28 °C	Bosque Húmedo Tropical	
Aprovechamiento del área de la finca	100%	Meses secos	4		
Cercas	MIXTA Bueno	Brillo solar	8,00 horas		
		Relieve	6 % Mixto		
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	Arroyo	Distancia	175 mts	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 28,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	7,5YR3/2		Tipo de Suelo Vertisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase				
Pedregosidad:	3 % Ligera	DRENAJES			
		Interno:	Natural	Regularmente Drenado	
		Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe		
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES : SI HAY				
7/6/2022	CONDICIONES REF:2398 169 001 CITAS: 305-21694-01-0902-001 FINCA REFERENCIA 2161100 000 AFECTA A FINCA: 2-00558706 -000 RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 305-21694-01-0903-001 FINCA REFERENCIA 2161100 000 AFECTA A FINCA: 2-00558706 -000 SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 558-06238-01-0004-001 FINCA REFERENCIA 200412430 000 AFECTA A FINCA: 2-00558706 -000 DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-692490-01-0001-001 NÚMERO DE EXPEDIENTE 21-000051-0298-AG AFECTA A FINCA: 2-00558706 -000 INICIA EL: 11 DE JUNIO DE 2021 FINALIZA EL: 11 DE JUNIO DE 2031 HIPOTECA CITAS: 2010-242037-01-0001-001 AFECTA A FINCA: 2-00558706 -000 MONTO: CUARENTA MILLONES DE COLONES INICIA: 26 DE AGOSTO DE 2010 VENGE: 26 DE AGOSTO DE 2040				
A NIVEL DE CAMPO NO SE DETERMINARON AFECTACIONES QUE LIMITEN EL USO/EXPLOTACION DE LA FINCA EN REFERENCIA A LO INDICADO A NIVEL DE REGISTRO PUBLICO					
OBSERVACIONES					
Finca ubicada en Pavon, El Amparo de los Chiles. Finca actualmente con cultivos de musaceas y hortalizas, al momento de la inspeccion se encuentra en buen estado de mantenimiento general. Cuenta con acceso a agua de asada. La propiedad es garantía ACEPTABLE. El perito valuador no asume responsabilidad por aspectos Geofísicos y Socioeconómicos que sucedan después de la fecha del avalúo, no se asume responsabilidad por la capacidad soportante del suelo, ni vicios ocultos. Declara no tener interes presente ni futuro en el bien. El avalúo del inmueble se llevó a cabo utilizando el método comparativo para inmuebles con características similares en los alrededores del terreno valorado. Dicha valoracion del terreno se realizo utilizando base de datos, ofertas y anuncios, dado que no se logro tener acceso a transacciones reales de mercado en el lugar. La propiedad tiene acceso mediante calle publica en ripio en buen estado.					

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						012-21403055870600-2022-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m²		380,00		641,00						0,00		
EXTENSION	9097,00	119412	1,9034	276 247	2,3475	1,0000		1,0000		1,0000		
FRENTE	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1	1,0000	1,0000		
REGULARIDAD	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1	1,0000	1,0000		
PENDIENTE	6	25	1,2758	15	1,1223	1,0000		35	1,0000	1,0000		
SERVICIOS S2	5	5	1,0000	11	0,8353	1,0000		11	1,0000	1,0000		
TIPO VIA	5	6	1,0687	5	1,0000	1,0000		5	1,0000	1,0000		
CLASE SUELO	3	4	1,1185	3	1,0000	1,0000		4	1,0000	1,0000		
HIDROLOGIA	3	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		3	1,0000	1,0000		
NEGOCIACION	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1	1,0000	1,0000		
Factor de Homologación		2,9029		2,2006		1,0000		1,0000		1,0000		
Valores Homologados		1 103,10		1 410,57								
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	€1 257 /m2			Valor ajustado			€1 257 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1,0000			Área			0,00 m2			€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€1 257,00 /m2						
VALOR HA FINAL						12 570 000,00						

ANEXO FOTOGRÁFICO

012-21403055870600-2022-R



Frete a calle publica



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Perito

FOTOCOPIAS DE CANTIDADES

1

2

3



[illegible]

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	012-21403055870600-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-1021
3	Nombre del Perito que valoró:	OLMAN QUIROS BALLESTERO	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Si
5	Monto del avalúo	11 434 929,00	Monto solicitado: 25 416 705,62
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La propiedad no presenta afectaciones que limiten su uso/explotacion agropecuaria		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	OLMAN QUIROS B	Emp. N° 36
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	10/6/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	012 - CIUDAD QUESADA	012-21403055870700-2022-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-1021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
CHAVES CASTRO JOSE RAMON		Céd. Identidad 2-0420-0180 100%	
NOMBRE DEUDOR (S)			
CHAVES CASTRO JOSE RAMON		Céd. Identidad 2-0420-0180	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	14 - LOS CHILES		
Distrito:	03 - EL AMPARO		
Localidad:	PAVON		
DIRECCIÓN EXACTA			
DE LA CANCHA DE FUTBOL 125 MTS ESTE			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	A-1996268-2017	52 797,00 m2	
Identificador Predial	21403055870700	52 797,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2 Demasía NO
Tipo cambio USD 694			
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢45 900 162,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢45 900 162,00	
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS MIL CIENTO SESENTA Y DOS COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:	Finca agropecuaria
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES		Finca con tacotales y potreros	
Nombre del Perito		OLMAN QUIROS BALLESTERO	
Tipo de Profesional		ING AGR Carnet 1618	
Código Perito SIACC		36 Emp.	
Nombre de la empresa		Firma del Perito	
		Identificación N° 3-0266-0975	
		Cód. Empresa 00000359	
Nombre y firma representante legal de la empresa		OLMAN QUIROS B	
Fecha inspección:		9 junio 2022	
Fecha informe:		10 junio 2022	
Números telefónicos para contacto		8581-5239	
Correo electrónico / Dirección WEB		olmanantonioquirosb@gmail.com	

AVALÚO DEL TERRENO				012-21403055870700-2022-R		
ÁREA CULTIVADA						
Descripción	Área ha	m ²	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢	
Potrereros		50 097,00	bueno	8 820 000,00	44 185 554,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA						
ÁREAS DE PROTECCION		2 700,00	bueno	6 350 400,00	1 714 608,00	
QUEBRADA					0,00	
					0,00	
					0,00	
TOTAL		52 797,00			45 900 162,00	
RECARGO POR SITUACIÓN						
Descripción	Área m ²	Valor unit ¢ / m ² del recargo		Valor del recargo ¢		
				0,00		
				0,00		
TOTAL	0,00			0,00		
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	5	Frente: 50,00 m Área: 35 000,00 m ²	
	Mejoras al terreno:				0,00	
VALOR DEL TERRENO						
VALOR TOTAL		¢45 900 162,00				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						
LINDEROS ACTUALES						
NORTE	KEILYN ANDREA BARQUERO ZUNIGA Y	fincas				
	SERVIDUMBRE AGRICOLA	Publica en tierra				
SUR	CALLE PUBLICA, JOSE RAMON CHAVES	fincas				
ESTE	WALTER ALFARO MEJIAS	Publica en lastre				
OESTE	QUEBRADA Y CALLE PUBLICA					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						
VÉRTICE	ESTE	NORTE			Altitud	
4	432 532	1 199 042			82	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	111-2101305953900-2021-R. Finca de 11,9 Ha, terrenos de repasto y montaña, ubicada en Santa Lucia, Pocosol, con buenas aguas. Topografía ondulada	Base de Datos				10/6/2022
		Coordenadas	Este	440 479	Norte	1 171 946
2	12-21013045095500-2017-R. Finca Area 27,6 Ha, ubicada en Santa Rosa, Pocosol, topografía ondulada, uso actual agrícola, caña, forestales y potrero. Buen estado.	Base de Datos				10/6/2022
		Coordenadas	Este	443 754	Norte	1 175 234
3						
		Coordenadas	Este		Norte	
4						
		Coordenadas	Este		Norte	
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				012-21403055870700-2022-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Alcantarillado pluvial	NO	
Acera	NO		Cordón	NO	
			ACCESO A LA FINCA		
			Calle Pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	NO a 0 m	
Electricidad	NO		Transporte Público	NO a 0 m	
Agua Potable	SÍ ASADA		Edificios Comerciales	SÍ a 250 m	
Señal celular	SÍ Varios		Recolección de basura	NO a 0 m	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ a 250 m	
Medidores instalados	Ninguno				
			ACTIVIDAD DEL LUGAR		
			Agropecuaria/ habitacional		
			Congruente con el entorno SÍ		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	2 500 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	1,00 km	Temperatura promedio	28 °C	Bosque Húmedo Tropical	
Aprovechamiento del área de la finca	95%	Meses secos	4		
Cercas	MIXTA Bueno	Brillo solar	8,00 horas		
		Relieve	6 % Mixto		
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	Arroyo	Distancia	colinda	Posibilidad de daños	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Bajo	
				Riesgo deslizamiento	
				Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 31,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	7,5YR3/2		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase		Vertisol		
Pedregosidad:	3 % Ligera				
			DRENAJES		
			Interno: Natural Regularmente Drenado		
			Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe		
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES : SI HAY			
7/6/2022		CONDICIONES REF:2398 169 001 CITAS: 305-21694-01-0902-001 FINCA REFERENCIA 2161100 000 AFECTA A FINCA: 2-00558707 -000 RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 305-21694-01-0903-001 FINCA REFERENCIA 2161100 000 AFECTA A FINCA: 2-00558707 -000 SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 558-06238-01-0004-001 FINCA REFERENCIA 200412430 000 AFECTA A FINCA: 2-00558707 -000 DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-692490-01-0001-001 NÚMERO DE EXPEDIENTE 21-000051-0298-AG AFECTA A FINCA: 2-00558707 -000 INICIA EL: 11 DE JUNIO DE 2021 FINALIZA EL: 11 DE JUNIO DE 2031 HIPOTECA CITAS: 2010-242037-01-0001-001 AFECTA A FINCA: 2-00558707 -000 MONTO: CUARENTA MILLONES DE COLONES INICIA: 26 DE AGOSTO DE 2010 VENCE: 26 DE AGOSTO DE 2040			
A NIVEL DE CAMPO NO SE DETERMINARON AFECTACIONES QUE LIMITEN EL USO/EXPLOTACION DE LA FINCA EN REFERENCIA A LO INDICADO A NIVEL DE REGISTRO PUBLICO					
OBSERVACIONES					
Finca ubicada en Pavon, El Amparo de los Chiles. Finca actualmente en potrero, tacotal y maderables en parte, al momento de la inspeccion se encuentra en buen estado de mantenimiento general. Cuenta con acceso a agua de asada. El riesgo de erosion por la quebrada es bajo. La propiedad es garantía ACEPTABLE. El perito valuador no asume responsabilidad por aspectos Geofísicos y Socioeconómicos que sucedan después de la fecha del avalúo, no se asume responsabilidad por la capacidad soportante del suelo, ni vicios ocultos. Declara no tener interes presente ni futuro en el bien. El avalúo del inmueble se llevó a cabo utilizando el método comparativo para inmuebles con características similares en los alrededores del terreno valorado. Dicha valoracion del terreno se realizo utilizando base de datos, ofertas y anuncios, dado que no se logro tener acceso a transacciones reales de mercado en el lugar. La propiedad tiene acceso mediante calle publica en ripio en parte y tierra en buen estado.					

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						012-21403055870700-2022-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m²		380,00		641,00						0,00	
EXTENSION	52797,00	119412	1,1408	276 247	1,3651	1,0000		1,0000		1,0000	
FRENTE	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1		1,0000	
REGULARIDAD	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1		1,0000	
PENDIENTE	6	25	1,2758	15	1,1223	1,0000		35		1,0000	
SERVICIOS S2	5	5	1,0000	11	0,8353	1,0000		11		1,0000	
TIPO VIA	5	6	1,0687	5	1,0000	1,0000		5		1,0000	
CLASE SUELO	3	4	1,1185	3	1,0000	1,0000		4		1,0000	
HIDROLOGIA	2	3	1,1912	3	1,1912	1,0000		3		1,0000	
NEGOCIACION	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1		1,0000	
Factor de Homologación		2,0725		1,5245		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		787,53		977,18							
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	€882 /m2		Valor ajustado		€882 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		0,00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€882,00 /m2					
VALOR HA FINAL						8 820 000,00					

ANEXO FOTOGRÁFICO
012-21403055870700-2022-R



Frente a calle publica



Alrededores



Vista potreros



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Area protegida



Perito

FOTOCOPIAS DE CANTIDADES



1



2



3

012-21403055870700-2022-R

[illegible]

012-21403055870700-2022-R

INSERTAR ESTUDIO DE REGISTRO

[illegible]

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	012-21403055870700-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-1021
3	Nombre del Perito que valoró:	OLMAN QUIROS BALLESTERO	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	47 795 874,00	Monto solicitado: 25 416 705,62
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La propiedad no presenta afectaciones que limiten su uso/explotacion agropecuaria		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	OLMAN QUIROS B	Emp. N° 36
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	10/6/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	012 - CIUDAD QUESADA	012-21403055870500-2022-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-1021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
CHAVES CASTRO JOSE RAMON		Céd. Identidad 2-0420-0180 100%	
NOMBRE DEURDOR (S)			
CHAVES CASTRO JOSE RAMON		Céd. Identidad 2-0420-0180	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	14 - LOS CHILES		
Distrito:	03 - EL AMPARO		
Localidad:	PAVON		
DIRECCIÓN EXACTA			
DE LA CANCHA DE FUTBOL 510 MTS ESTE Y 110 AL SUR			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	A-2003380-2017	50 478,00 m2	
Identificador Predial	21403055870500	50 478,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasia NO
Tipo cambio USD 694			
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		€38 262 324,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		€0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		€38 262 324,00	
VALOR EN LETRAS:		TREINTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO COLONES 00/100	
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:	Finca agropecuaria
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		€0,00	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES		Finca con tacotales y potrero	
Nombre del Perito		OLMAN ANTONIO QUIROS BALLESTERO (FIRMA)	
Tipo de Profesional		ING AGR Carnet 1618	
Código Perito SIACC		36 Emp.	
Nombre de la empresa		Identificación N° 3-0266-0975	
		Cód. Empresa 00000359	
Nombre y firma representante legal de la empresa		OLMAN QUIROS B	
Fecha inspección:		10 junio 2022	
Fecha informe:		12 junio 2022	
Números telefónicos para contacto		8581-5239	
Correo electrónico / Dirección WEB		olmanantonioquirosb@gmail.com	

AVALÚO DEL TERRENO				012-21403055870500-2022-R		
AREA CULTIVADA						
Descripción	Área ha	m ²	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢	
Potrerros		50 478,00	regular	7 580 000,00	38 262 324,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
AREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA						
AREAS DE PROTECCION		0,00			0,00	
QUEBRADA					0,00	
					0,00	
					0,00	
TOTAL		50 478,00			38 262 324,00	
RECARGO POR SITUACIÓN						
Descripción	Área m ²	Valor unit ¢ / m ² del recargo		Valor del recargo ¢		
				0,00		
				0,00		
TOTAL	0,00			0,00		
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	5	Frente: 50,00 m Área: 35 000,00 m ² Mejoras al terreno: 0,00	
VALOR DEL TERRENO						
VALOR TOTAL		¢38 262 324,00				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						
LINDEROS ACTUALES						
NORTE	JOSE RAMON CHAVES CASTRO			finca		
SUR	JOSE RAMON CHAVES CASTRO Y VIDAL TOLEDO			finca		
	GAITAN AMBOS EN PARTE					
ESTE	WALTER ALFARO MEJIAS, JUAN LUIS BLANCO			finca		
	SOLIS, GUSTAVO BLANCO SOLIS, VIDAL TOLEDO					
	GAITAN TODOS EN PARTE					
OESTE	CALLE PUBLICA			lastreada		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud	
1	432 519		1 199 175		82	
PRECISIÓN 5,00 m						
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	111-21013059593900-2021-R. Finca de 11,9 Ha, terrenos de repasto y montaña, ubicada en Santa Lucía, Pocosol, con buenas aguas. Topografía ondulada	Base de Datos				12/6/2021
		Coordenadas	Este	440 479	Norte	1 171 946
2	12-21013045095500-2017-R. Finca Area 27,6 Ha, ubicada en Santa Rosa, Pocosol, topografía ondulada, uso actual agrícola, caña, forestales y potrero. Buen estado.	Base de Datos				12/6/2021
		Coordenadas	Este	443 754	Norte	1 175 234
3						
		Coordenadas	Este		Norte	
4						
		Coordenadas	Este		Norte	
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				012-21403055870500-2022-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Alcantarillado pluvial	NO	
Acera	NO		Cordón	NO	
			ACCESO A LA FINCA		
			Calle Pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	NO a 0 m	
Electricidad	NO		Transporte Público	NO a 0 m	
Agua Potable	SÍ ASADA		Edificios Comerciales	SÍ a 400 m	
Señal celular	SÍ Varios		Recolección de basura	NO a 0 m	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ a 400 m	
Medidores instalados	Ninguno				
			ACTIVIDAD DEL LUGAR		
			Agropecuaria/ habitacional		
			Congruente con el entorno SÍ		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,20 km	Precipitación promedio anual	2 500 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	1,00 km	Temperatura promedio	28 °C	Bosque Húmedo Tropical	
Aprovechamiento del área de la finca	100%	Meses secos	4		
Cercas	MIXTA Bueno	Brillo solar	8,00 horas		
		Relieve	5 % Mixto		
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	Arroyo	Distancia	200,00 m	Possibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 28,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	7,5YR3/2		Tipo de Suelo Vertisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase				
Pedregosidad:	3 % Ligera		DRENAJES		
			Interno:	Natural Regularmente Drenado	
			Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES : SI HAY				
7/6/2022	CONDICIONES REF:2398 169 001 CITAS: 305-21694-01-0902-001 FINCA REFERENCIA 2161100 000 AFECTA A FINCA: 2-00558705 -000 RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 305-21694-01-0903-001 FINCA REFERENCIA 2161100 000 AFECTA A FINCA: 2-00558705 -000 SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 558-06238-01-0004-001 FINCA REFERENCIA 200412430 000 AFECTA A FINCA: 2-00558705 -000 DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-692490-01-0001-001 NÚMERO DE EXPEDIENTE 21-000051-0298-AG AFECTA A FINCA: 2-00558705 -000 INICIA EL: 11 DE JUNIO DE 2021 FINALIZA EL: 11 DE JUNIO DE 2031 HIPOTECA CITAS: 2010-242037-01-0001-001 AFECTA A FINCA: 2-00558705 -000 MONTO: CUARENTA MILLONES DE COLONES INICIA: 26 DE AGOSTO DE 2010 VENCE: 26 DE AGOSTO DE 2040				
A NIVEL DE CAMPO NO SE DETERMINARON AFECTACIONES QUE LIMITEN EL USO/EXPLOTACION DE LA FINCA EN REFERENCIA A LO INDICADO A NIVEL DE REGISTRO PUBLICO					
OBSERVACIONES					
Finca ubicada en Pavon, El Amparo de los Chiles. Finca actualmente en potrero y tacotal, al momento de la inspeccion se encuentra en regular estado de mantenimiento general. Cuenta con acceso a agua de asada. La propiedad es garantía ACEPTABLE. El perito valuador no asume responsabilidad por aspectos Geofísicos y Socioeconómicos que sucedan después de la fecha del avalúo, no se asume responsabilidad por la capacidad soportante del suelo, ni vicios ocultos. Declara no tener interes presente ni futuro en el bien. El avalúo del inmueble se llevó a cabo utilizando el método comparativo para inmuebles con características similares en los alrededores del terreno valorado. Dicha valoracion del terreno se realizo utilizando base de datos, ofertas y anuncios, dado que no se logro tener acceso a transacciones reales de mercado en el lugar. La propiedad tiene acceso mediante calle publica en ripio en buen estado.					

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						012-21403055870500-2022-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m²		380,00		641,00						0,00		
EXTENSION	50478,00	119412	1,1500	276 247	1,3818	1,0000		1,0000		1,0000		
FRENTE	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1		1,0000		
REGULARIDAD	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1		1,0000		
PENDIENTE	5	25	1,2923	15	1,1368	1,0000		35		1,0000		
SERVICIOS S2	5	5	1,0000	11	0,8353	1,0000		11		1,0000		
TIPO VIA	5	6	1,0687	5	1,0000	1,0000		5		1,0000		
CLASE SUELO	3	4	1,1185	3	1,0000	1,0000		4		1,0000		
HIDROLOGIA	3	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		3		1,0000		
NEGOCIACION	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1		1,0000		
Factor de Homologación		1,7764		1,3120		1,0000		1,0000		1,0000		
Valores Homologados		675,05		841,02								
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	€758 /m2			Valor ajustado			€758 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1,0000			Área			0,00 m2			€/ m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€758,00 /m2						
VALOR HA FINAL						7 580 000,00						

ANEXO FOTOGRÁFICO
012-21403055870500-2022-R



Calle pública



Frente a calle



Vista potreros



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Perito

FOTOCOPIAS DE CANTIDADES



1



2



3



012-21403055870500-2022-R

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el beneficiario designado, no es un instrumento de recomendación de inversión, no constituye una oferta de inversión y no debe ser considerado como tal. El valor del dinero en su condición actual y futura, con fines educativos, por lo que no se hace mención legal de su condición, ni se refieren ganancias de capital. Nunca se debe regrepar a la oferta de inversión o a su capacidad de generar ganancias futuras, ya que el mismo no garantiza el éxito de la inversión. El presente informe es una herramienta de información y no debe ser considerado como tal. El presente informe es una herramienta de información y no debe ser considerado como tal. El presente informe es una herramienta de información y no debe ser considerado como tal.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	012-21403055870500-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-1021
3	Nombre del Perito que valoró:	OLMAN QUIROS BALLESTERO	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	38 262 324,00	Monto solicitado: 25 416 705,62
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La propiedad no presenta afectaciones que limiten su uso/explotacion agropecuaria		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	OLMAN QUIROS B	Emp. N° 36
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	12/6/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)