

Ingeniería y Valuación

### Avalúo de inmueble Agropecuario Agropecuario

Solicitado por:	Bienes adquiridos	Bienes Adquiridos	187	Fecha de avalúo:	24 de julio de 2019		
Funcionario:				Orden:	5E+06	Año:	2019
Cliente:	Banco de Costa Rica			Teléfono:			
Tipo de crédito:	Consumo			Moneda:	Colones	Monto:	13 200 000.00
Información de la finca valorada:							
Avalúo:	De la finca	Matrícula:	128608	Derechos:	000	-	-
Plano de catastro:	H-710684617-84	(de la finca)					

Propietario(s):

Finca 128608	000	Banco de Costa Rica	-	-
-	-		-	-

Ubicación:	4	10	1	Cantón:	10	Sarapiquí	Distrito:	1	Puerto Viejo
Provincia:	4	Heredia		Latitud CRTM05:	1,170,106 N		Longitud CRTM05:	499,734 E	
Lugar:	Boca del Río Sardinal			Señas: Puerto Viejo de Sarapiquí, de la Colonia 8,4 km al nortesobre calle Arbolito.					

Extensión

Área valorada:

Según estudio registral de la finca No. 128608  Fecha:

Según plano de catastro No. H-710684617-84  (de la finca)

Ajuste de área:

RESUMEN DE VALORACIÓN	
Terreno (incluido en valor total)	<input type="text"/>
Edificaciones (incluido en valor total)	<input type="text"/>
Valor Total:	₡ 17 500 000.0
<i>(Ver desglose en la Hoja "Detalle de valoración")</i>	
Valor en letras:	(DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES CON 00 CENTIMOS.)
Liquidez del inmueble:	Mediana-Baja

Observaciones y Condiciones

Fecha de inspección:

Valuador:  Cédula:

Firma del Valuador(es)

Fecha:	24 de julio de 2019		
Orden:	5015601	Año:	2019

## INFORMACIÓN GENERAL

Linderos actuales de la finca

No-Se-Ne-So

Lindero	Colindantes	Construcciones Colindantes
Noroeste	Calle pública en piedra de 11 m de ancho, con 108,13	Calle
Sureste	José Francisco Bonilla Vargas	No construído
Noreste	Carlos Gómez Quesada	No construído
Suroeste	José Francisco Bonilla Vargas	No construído

### Antecedentes legales

#### Gravámenes

Finca 128608

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 379-16865-01-0902-001 FINCA REFERENCIA: 00125729 000 AFECTA A FINCA:

4-00128608-000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 00125729 000

#### Anotaciones

Finca 128608

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

-  
-  
-

Liquidez del inmueble:

Mediana-Baja

No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente

Ubicada en una zona alejada del centro de Puerto Viejo

Camino de acceso frente a la finca en regulares malas

Condiciones de suelo de pobre drenaje

Sin cultivos productivos en este momento

### Observaciones importantes:

PLAZO DE CONVALIDACION CITAS: 379-16865-01-0903-001 FINCA REFERENCIA: 00125729 000 AFECTA A FINCA: 4-00128608-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY FINCA REFERENCIA: 00125729 000

-  
-

Fecha de inspección: 23 de julio de 2019

Valuador: Ing. Orlando Brenes Ortiz

Cédula: 105140689

Firma del Valuador(es)

<b>Fecha:</b>	24 de julio de 2019		
<b>Orden:</b>	5015601	<b>Año:</b>	2019

**VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES**

Edificaciones principales y otras obras	Año de construcción	Edad (Años)	Área (m <sup>2</sup> )	VRN Unit c/m <sup>2</sup>	VU (años)	Estado de conservación	F <sub>F</sub>	F <sub>E</sub>	F <sub>D</sub>	Factor total	VNR Unit c/m <sup>2</sup>	VNR Total c

**Edificaciones Total VNR:**

## Depreciación de construcciones - Método Ross Heidecke

**Tabla de Depreciación por ESTADO**

No	Condiciones Físicas	Clasificación normal		Coef. Deprec.	Fe
		CÓDIGO	ESTADO		
1	Nuevo.	O	Optimo	0.00	1.0000
	Ha recibido muy buenas labores de mantenimiento.	MB	Muy Bueno	0.032	0.9997
2	Ha recibido labores normales de mantenimiento.	B	Bueno	2.52	0.9748
	Ha recibido y requiere labores de mantenimiento y/o reparaciones simples.	I	Intermedio	8.09	0.9191
3	Requiere algunas reparaciones y sustituciones principalmente a nivel de acabados	R	Regular	18.10	0.8190
	Requiere sustituciones de acabados y posiblemente reparaciones estructurales.	D	Deficiente	32.20	0.6780
4	Requiere reparaciones importantes incluyendo estructurales.	M	Malo	52.60	0.4740
	Presenta daños graves a nivel de acabados y estructura.	MM	Muy Malo	72.20	0.2780
5	Total estado de deterioro por lo que la estructura debe demolerse.	DM	Demolición	100.00	0.0000

**Definiciones**

<b>VRN</b>	Valor de reposición nuevo
<b>VU</b>	Vida útil estimada
<b>Edad</b>	Edad del bien
<b>F<sub>F</sub></b>	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad
<b>F<sub>E</sub></b>	Factor de depreciación por estado de conservación
<b>F<sub>D</sub></b>	Factor de depreciación (por edad y vida útil)
<b>F<sub>A</sub></b>	Factor de ajuste de terreno
<b>VNR</b>	Valor neto de reposición

**Justificaciones VRN (fuentes)**


**Justificación de factores en las edificaciones**


**VALORACIÓN DE TERRENO**

Terreno (Sección)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unit. base c/m <sup>2</sup>	F <sub>A</sub> (Factor ajuste)	Justificación del F <sub>A</sub>	Valor Unit. ajustado c/m <sup>2</sup>	Valor total por sección
Principal	50,000.00	€ 500.0	1.000	Comercialización	€ 500.0	€ 25 000 000.0
<b>Total</b>	<b>50,000.00</b>	<b>€ 500.0</b>			<b>Valor total del terreno:</b>	<b>€ 25 000 000.0</b>

**Justificaciones Valor unitario base de terreno**


**RESUMEN DE VALORACIÓN**

<b>Factor de comercialización:</b>			FC=	0.70	<b>Valor Total:</b>	€ 25 000 000.0
					<b>Valor comercial:</b>	€ 17 500 000.0

**Valor en letras:** (Diecisiete Millones Quinientos Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)

**Observaciones importantes**

Se aplica un factor de comercialización por las siguientes razones: 5% por condición de suelo arcilloso y alto contenido de materia orgánica lo que le genera pobre drenaje, un 10% por no tener ningún cultivo en condición productiva, esta de charrales y tacotales, 10% por su ubicación en una zona alejada del centro de Puerto Viejo y camino en regular malas condiciones, y 10%, porque las condiciones actuales de la finca le dan un uso limitado para una explotación agropecuaria rentable por lo que su deseabilidad y comercialización es también limitada.

**Fecha de inspección:** 23 de julio de 2019

**Valuador:** Ing. Orlando Brenes Ortiz

**Cédula:** 105140689

Firma del Valuador(es)

<b>Fecha:</b>	24 de julio de 2019		
<b>Orden:</b>	5015601	<b>Año:</b>	2019

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA****Características predominantes:****Tipo de zona:** Pueblo rural **Uso de suelo:** Agropecuario**Distancia a centro de población más cercano:** Aproximadamente 8,5 km al norte del poblado La Colonia. **Altura media del lugar (m.s.n.m):** 30.0**Vías de acceso:** Caminos vecinales

Calle de lastre en regular mal estado.

**Suelos**

Profundos, drenaje pobre, alto contenido de materia orgánica, coloración pardo oscura, textura arcillosa.

**Topografía** Plana

Plano en toda su extensión

**Agua**

No tiene

**Cercas**

De poste muerto y poste vivo en regular estado.

**Cultivos (su adaptación al suelo y la región):**

No hay está de charrale y tacotales

**Disponibilidad de servicios y otras condiciones del terreno**

Servicio de electricidad	Sí tiene	Punto de referencia Forma	Ver Observaciones Regular
--------------------------	----------	------------------------------	------------------------------

**Otras condiciones**

<b>Servidumbres</b>	No se observan en esta inspección.
	-

<b>Restricciones</b>	-
	-

<b>Retiro de ríos ó quebradas</b>	No aplica.	<b>Condiciones de riesgo:</b>	No se observan
	-		-

**Observaciones importantes:**

El punto de referencia no se pudo verificar ya que esta en donde el Río Sardinal se junta con el Río Sarapiquí, el cual con el paso de los años sufre variaciones por las crecidas de los ríos. Se ubicó con los punto de GPS y la ubicación del plano.

-

-

**Fecha de inspección:** 23 de julio de 2019**Valuador:** Ing. Orlando Brenes Ortiz**Cédula:** 105140689

Firma del Valuador(es)

Fecha:	24 de julio de 2019		
Orden:	5015601	Año:	2019

**DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES**

Nombre del bien: \_\_\_\_\_

Tipo de construcción: \_\_\_\_\_ Edad: \_\_\_\_\_

Material de construcción predominante: \_\_\_\_\_ Área: \_\_\_\_\_

Ubicación en la finca: \_\_\_\_\_

Estado de conservación: \_\_\_\_\_

Calidad aparente de la obra: \_\_\_\_\_

Ventilación natural: \_\_\_\_\_

Iluminación natural: \_\_\_\_\_

Distribución arquitectónica: - \_\_\_\_\_  
- \_\_\_\_\_

Funcionalidad	-
Estructura básica	-
Paredes externas	-
Paredes internas	-
Tapicheles	-
Pisos	-
Estructura de techo	-
Cubierta de techo	-
Canoas y bajantes	-
Cielo raso	-
Entrepiso	-
Ventanas	-
Puertas exteriores	-
Puertas interiores	-
Cerrajería	-
Verjas	-
Enchapes	-
Piezas sanitarias	-
Escaleras	-
Pintura	-
Instalación / agua potable	-
Instalación sanitaria	-
Instalación eléctrica	-
Estado aparente:	Interrupción: _____
	Caja de breakers: _____
	Voltaje: _____
	Canalización: _____
Muebles fijos	-
Altura de piso a cielo	-
Tapias	-
Otros	-

Observaciones importantes:

- \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_

Fecha de inspección: 23 de julio de 2019

Valuador: Ing. Orlando Brenes Ortiz Cédula: 105140689

\_\_\_\_\_  
Firma del Valuador(es)

Fecha: 24 de julio de 2019

Orden: 5015601      Año: 2019

**REPORTE FOTOGRÁFICO 1**



Calle frente a la finca



-



-



-



-



-



-



-



-

Fecha de inspección: 23 de julio de 2019

Valuador: Ing. Orlando Brenes Ortiz

Cédula: 105140689

Firma del Valuador(es)