

Señores

SECRETARIA TECNICA DEL SISTEMA DE BANCA PARA EL DESARROLLO

Estimados señores:

De conformidad con los alcances de la contratación por principios 2022PP-000007-0002000001 para la CONTRATACIÓN DEL SERIVICO DE AVALUO DE BIENES, procedo a remitir avalúo de terrenos y construcciones (en caso de existir alguna) en la finca rural, realizado el día 29 de diciembre de 2022, perteneciente al Partido de SAN JOSÉ, Cantón 16-TURRUBARES, Distrito 1-SAN PABLO, matrícula Folio Real N°: 442823---000 y cuyo plano catastrado corresponde al N° SJ-0180066-1994, localizada en SAN PABLO DE TURRUBARES.

La metodología usual en este tipo de valoraciones consiste en verificar el estado, condición y apariencia de los bienes.

Posteriormente, y en caso de existir, por medio de métodos comparativos y tipologías constructivas se determina el valor de las edificaciones y subsiguientemente se aplica el método de Ross Heidecke, exclusivamente diseñado para estimar la depreciación de las construcciones.

Este método tiene como ventaja sobre otros, la consideración del estado de conservación de las construcciones; de esta manera es que se calculará una depreciación más acorde con la realidad.

La valoración de los terrenos se realizó mediante el método comparativo en donde se consideran propiedades cercanas en zonas de valor homogéneas y con características similares, o bien por medio de una homologación de acuerdo a los métodos aprobados el ONT del Ministerio de Hacienda.

El modelo permite estimar el valor de la tierra a partir de la comparación del lote a valorar con respecto a ofertas de compra y venta en el entorno inmediato. Como se indicó anteriormente, el valor de un inmueble está afectado por las características antes indicadas, por lo que para cada una de ellas se ha establecido un factor de ajuste.

Adjunto encontrará el informe de valoración, en donde se determina el justiprecio de los terrenos y las construcciones (en caso de existir), suman un monto de ochenta y cuatro millones novecientos siete mil ochocientos dos colones con 66/100, (₡ 84,907,802.66), según se detalla a continuación.

Sin otro particular, se suscribe atentamente,



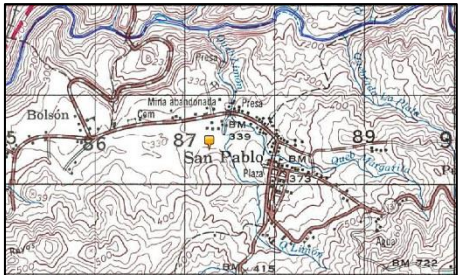
Ing. José Manuel Blanco Mazariegos, MSc.

AVALUO DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO: SECRETARÍA TÉCNICA DEL SISTEMA DE BANCA PARA EL DESARROLLO CÉDULA JURÍDICA: 3-007-793316.

SOLICITANTE: SECRETARÍA TÉCNICA DEL SISTEMA DE BANCA PARA EL DESARROLLO CÉDULA JURÍDICA: 3-007-793316.

DATOS DE LA PROPIEDAD

Ubicación			Dirección por señas exactas:
Provincia:	01	SAN JOSÉ	San Pablo de Turrubares, 350 mts Sur de Colegio Técnico Profesional de Turrubares, finca rural, bordeada por calle pública de lastre en los primeros 150 mts y de tierra el resto colinda con la quebrada Limón, hacia el Oeste.
Cantón:	16	TURRUBARES	
Distrito:	01	SAN PABLO	
Inscripción en el Registro Nacional			Plano Catastrado:
Partido de:	SAN JOSÉ		SJ-0180066-1994
Matricula Folio Real:			Relación frente Fondo :
		442823---000	N/A (finca irregular)
Medida:	Según Registro:	59,029.34 m ²	Coordenadas:
	Según Catastro:	59,029.34 m ²	9°54'35.3"N 84°26'50.7"W
Linderos			Topografía y características
Norte:	CALLE PUBLICA.		Terreno irregular, tacotal, con pendientes importantes. 
Sur:	PARCELA 33.		
Este:	QUEBRADA LIMON.		
Oeste:	CALLE PUBLICA.		
Ubicación Geográfica			Localización
			

SERVICIOS EN LA PROPIEDAD			
Luz eléctrica	SI	Alcantarillado	NO
Agua potable	SI	Alumbrado público	SI
Red telefónica	SI	ACCESO A:	
Red de aguas negras	NO	Centros educativos	350 mts
Red de televisión cable	SI	Centros Comerciales	1500 mts
Recolección de basura	SI	Centros deportivos	1,500 mts
Calle Asfaltada	NO	Centros de recreación	1,500 mts
Aceras	NO	Centros de salud	1,500 mts
Cordón de caño	NO	Transporte Colectivo	350 mts

INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

Topografía y características: Finca rural, para agricultura, ganadería y bosque primario, irregular. bordeada por calle publica de lastre en los primeros 150 mts y de tierra el resto, colinda con la quebrada Limón, hacia el Oeste. No se observa una topografía plana, sino que se observa un terreno ondulado, apto para la ganadería.

Observaciones de la propiedad: El inmueble no presenta linderos a caminos como se indican en el plano catastrado, lo que existe es una trocha al sur la línea 4-5 del plano catastrado. el acceso se hace vadeando la quebrada Limón sobre una tocha que llega cerca del punto 4.
No existen construcciones sobre el terreno. El terreno presenta un terraceo natural en la cima que abarca un 40% a 50 % del área total.

Para la valoración de este bien se ha considerado su ubicación geográfica, zona, topografía y forma del lote, entorno.

Liquidez: Media.

Deseabilidad: Media.

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES EN GENERAL

Tipo de construcción: N/A.

Año de construcción:	-	En que piso se encuentra el bien por asegurar:	- pisos.
N° de pisos:	-	área de construcción por piso:	1º piso - m ²
			2º piso -m ²
% dedicado a casa de habitación: 0%		En caso de contar con un inquilino, indique nombre y dirección del propietario: N/A.	
Edificio ocupado por:	<input type="checkbox"/> inquilino <input type="checkbox"/> propietario		

Edificio comparte otras actividades especifique: N/A.

APOSENTOS Y CABIDA (en m²)					
Primera planta	m ²	Segunda planta	m ²	Otras construcciones	m ²
Total 1ª planta	- m²	Total 2ª planta	-m²	Total otras construcciones	-m²

OTRAS CONSTRUCCIONES

-	-

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ESPECIFICAS

<p>Paredes externas</p> <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Concreto reforzado <input type="checkbox"/> Madera a un forro <input type="checkbox"/> Madera a doble forro <input type="checkbox"/> Gypsum o similar <input type="checkbox"/> Bahareque <input type="checkbox"/> Fibrocemento o similar <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> Otro: __	<p>Paredes Internas</p> <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Concreto reforzado <input type="checkbox"/> Madera a un forro <input type="checkbox"/> Madera a doble forro <input type="checkbox"/> Gypsum o similar <input type="checkbox"/> Bahareque <input type="checkbox"/> Fibrocemento o similar <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> Otro: __	<p>Ventanas</p> <p>Protección</p> <input type="checkbox"/> Con rejas <input type="checkbox"/> Con cortinas metálicas <input type="checkbox"/> Espesor_	<p>Sistema eléctrico</p> <input type="checkbox"/> Entubado - Parcial: __ - Total: __ <input type="checkbox"/> Caja breakers <input type="checkbox"/> Sin entubar	<p>Puertas externas</p> <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Vidrio <input type="checkbox"/> Plástico <input type="checkbox"/> Corrediza <input type="checkbox"/> Doble hoja <input type="checkbox"/> Rejas <input type="checkbox"/> Ante portón <input type="checkbox"/> Contrapuerta <input type="checkbox"/> Marco de seguridad <input type="checkbox"/> Otro:
<p>Tapias</p> <input type="checkbox"/> No existen <input type="checkbox"/> Sí posee: Altura: __ Grosor: __ Material: __ <input type="checkbox"/> Con alambre de navaja	<p>Techos</p> <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> Domos <input type="checkbox"/> Otro_	<p>Pisos</p> <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Madera o Fibrolit <input type="checkbox"/> Ladrillo/ bloques <input type="checkbox"/> cerámica o similar <input type="checkbox"/> Otro: _ <input type="checkbox"/> Terrazo	<p>Entrepisos</p> <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Madera o Fibrolit <input type="checkbox"/> Ladrillo / Bloques <input type="checkbox"/> Cerámica o similar <input type="checkbox"/> Otro: _ <input type="checkbox"/> Metálico	<p>Gradas</p> <input type="checkbox"/> Piso antideslizante <input type="checkbox"/> Cubierta con alfombras <input type="checkbox"/> Cintas antideslizantes <input type="checkbox"/> Pasamanos en escaleras <input type="checkbox"/> Pasamanos en Desniveles <input type="checkbox"/> Metálica

MEDIDAS DE SEGURIDAD DE LA PROPIEDAD

<p>Equipo Extintor</p> <p><input type="checkbox"/> No posee <input type="checkbox"/> Sí posee</p> <p>Tipo</p> <p><input type="checkbox"/> Agua <input type="checkbox"/> CO₂ (BC) <input type="checkbox"/> Polvo químico (ABC) <input type="checkbox"/> Otro: __</p> <p>Fecha última revisión: <u>NSD</u></p>	<p>Rociadores</p> <p><input type="checkbox"/> No posee <input type="checkbox"/> Sí posee</p> <p>Tipo</p> <p><input type="checkbox"/> Temperatura <input type="checkbox"/> Manual <input type="checkbox"/> Automático</p> <p>Cobertura</p> <p><input type="checkbox"/> Total <input type="checkbox"/> Parcial</p>	<p>Alarma contra incendio</p> <p><input type="checkbox"/> No posee <input type="checkbox"/> Sí posee</p> <p>Tipo</p> <p><input type="checkbox"/> Manual <input type="checkbox"/> Automática</p> <p>Tipo de Señal</p> <p><input type="checkbox"/> Sonora <input type="checkbox"/> Luminosa</p> <p>Transmisión</p> <p><input type="checkbox"/> Desde puesto fijo a bomberos <input type="checkbox"/> Automática por activación de sensores a bomberos</p>	<p>Alarma contra Robo</p> <p><input type="checkbox"/> No posee <input type="checkbox"/> Sí posee</p> <p>Sistema de Operación</p> <p><input type="checkbox"/> Magnética <input type="checkbox"/> Electrónica <input type="checkbox"/> Conectada con oficina de seguridad o policía</p> <p>Fecha última visión: <u>N/A.</u></p> <p>Cuenta con:</p> <p><input type="checkbox"/> Circuito cerrado de TV en ciertas zonas <input type="checkbox"/> Luces infrarrojas o rayos láser en jardines <input type="checkbox"/> Otro: __</p> <p>Cerraduras Puertas Externas</p> <p><input type="checkbox"/> Llavín sencillo <input type="checkbox"/> Llavín Doble Paso <input type="checkbox"/> Otro: _____</p>
---	---	---	--

AVALUO DE LA PROPIEDAD

TERRENO	59,029.34 m ² a razón de ₡1438.4 /m ²	₡ 84,907,802.66
TOTAL TERRENO		₡ 84,907,802.66

TOTAL : ₡ 84,907,802.66

FECHA DE LA INSPECCION DE LA PROPIEDAD: 29 de diciembre 2022.



Ing. José Manuel Blanco Mazariegos
Cédula N° 1-1000-0156

**ANEXO N° 1
MEMORIA DE CÁLCULO**

Homologación de Valores Unitarios de Terreno

Area (m ²)	Frete	Amrc (m ²)	Entorno	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubic.
59,029.34 m ²	50.00 m	45,150.00 m ²	RURAL	2.00 m	0.00 m	45%	7	1	16	5

Comparables

Referencia	Area (m ²)	Frete (m)	Amrc (m ²)	Entorno	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubic.	Valor Unitario
Referencia N°1	6,458.00 m ²	25.00 m	5,812.20 m ²	SEMI URBANO	0.00 m	0.00 m	15%	3	1	16	5	€ 26,000.00 /m ²
Referencia N°2	4,211.00 m ²	30.00 m	4,211.00 m ²	SEMI URBANO	0.00 m	0.00 m	0%	3	1	16	5	€ 11,873.66 /m ²
Referencia N°3	2,316.00 m ²	26.00 m	2,316.00 m ²	SEMI URBANO	0.00 m	0.00 m	0%	3	1	16	5	€ 23,747.84 /m ²
Referencia N°4												
Referencia N°5												
Referencia N°6												

TIPO DE VÍA	DESCRIPCIÓN	PENDIENTE	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación del lote
1	Ubicación: Sector más valioso y de mayor desarrollo comercial. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.		1 Sin acera ni cordón de caño	1 Sin servicios básicos	1 Lote Manzanero
2	Ubicación: Zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales o algunas zonas residenciales de clasificación alta. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.		2 Sin acera y con cordón de caño	2 Solo alumbrado público	2 Lote Cabecero
3	Ubicación: Zonas de transición comercial-residencial o residencial e industrial. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Características de menor condición que la vía 2.		3 Con acera y sin cordón de caño	3 Solo teléfono	3 Lote Esquinero
4	Ubicación: Sectores residenciales, industriales y algunas zonas agropecuarias. Materiales: Asfalto, concreto y lastre. Otros: Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.		4 Con acera y con cordón de caño	4 Solo electricidad	4 Medianero con dos frentes
5	Ubicación: Sectores residenciales, industriales y agropecuarios. Se incluyen algunos. Materiales: Arenoso y material grueso. Otros: Permiten la circulación a todo tipo de vehículos.			5 Solo agua potable	5 Medianero
6	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Lastre, arenoso o de tierra. Otros: Permiten la circulación de vehículos durante todo el año.			6 Teléfono y Alumbrado	6 Callejón lateral
7	Ubicación: Sectores residenciales, industriales y agropecuarios. Se incluyen algunos. Materiales: Arenoso y material grueso. Otros: Permiten la circulación de vehículos durante todo el año.			7 Electricidad y Alumbrado	7 Callejón fondo
8	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Grueso, tierra o arcilla. Otros: Permiten la circulación de vehículos solo en época seca.			8 Alumbrado y agua potable	8 Lote en servidumbre
9	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Tierra, arcilla, otros. Otros: Permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatonos.			9 Teléfono y Electricidad	
10	Ubicación: Servidumbres de paso. Materiales: Tierra, arcilla, otros. Otros: Vías angostas.			10 Teléfono y agua potable	
11	Ubicación: Ríos, canales, esteros o mar. Otros: Vía fluvial, único acceso al inmueble.			11 Electricidad y Agua potable	

	Factor Área	Factor Frete	Factor Regularidad	Factor Sobre nivel	Factor de Negociación	Factor Pendiente	Factor de Tipo de Vía	Factor de Entorno	Factor de Servicios	Ubicación	Indice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°1	0.482	1.164	0.947	0.942	0.700	0.681	0.767	0.500	1.000	1.000	0.0913	€ 2,373.80 /m ²
Referencia N°2	0.418	1.118	0.915	0.942	0.700	0.562	0.767	0.500	1.000	1.000	0.0607	€ 720.75 /m ²
Referencia N°3	0.343	1.154	0.915	0.942	0.700	0.562	0.767	0.500	1.000	1.000	0.0514	€ 1,220.65 /m ²
Referencia N°4												
Referencia N°5												
Referencia N°6												

Observaciones	Se consideran 3 referencias de lotes o lotes con construcciones en, en el ámbito inmediato del sujeto a valorar, en un radio no mayor a 650 metros. Para las ofertas en dólares se usa un tipo de cambio de 602 colones por dólar.	<table border="1"> <tr> <td>Promedio</td> <td>€ 1,438.40 /m²</td> </tr> <tr> <td>Desviación Standard</td> <td>€ 692.20 /m²</td> </tr> <tr> <td>Indice de variación</td> <td>48%</td> </tr> <tr> <td>VALOR UNITARIO</td> <td>€ 1,438.40 /m²</td> </tr> <tr> <td>VALOR TOTAL DEL TERRENO</td> <td>€ 84,907,802.66</td> </tr> </table>	Promedio	€ 1,438.40 /m ²	Desviación Standard	€ 692.20 /m ²	Indice de variación	48%	VALOR UNITARIO	€ 1,438.40 /m ²	VALOR TOTAL DEL TERRENO	€ 84,907,802.66
Promedio	€ 1,438.40 /m ²											
Desviación Standard	€ 692.20 /m ²											
Indice de variación	48%											
VALOR UNITARIO	€ 1,438.40 /m ²											
VALOR TOTAL DEL TERRENO	€ 84,907,802.66											

DESCRIPCIÓN	REFERENCIA No. 1	REFERENCIA No. 2	REFERENCIA No. 3	REFERENCIA No. 4	REFERENCIA No. 5	REFERENCIA No. 6
FOTOS						
CONTACTO	Tel.: 7283-0959	Tel.: 8820-3029	Tel.: 8745-7832			
PRECIO	€ 167,908,000.00	€ 50,000,000.00	€ 55,000,000.00			
ÁREA DEL LOTE	6,458.00 m ²	4,211.00 m ²	2,316.00 m ²			
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²			
PRECIO UNITARIO CONSTRUCCIÓN	€ 0.00 /m ²	€ 0.00 /m ²	€ 0.00 /m ²			
PRECIO UNITARIO TERRENO	€ 26,000.00 /m ²	€ 11,873.66 /m ²	€ 23,747.84 /m ²			

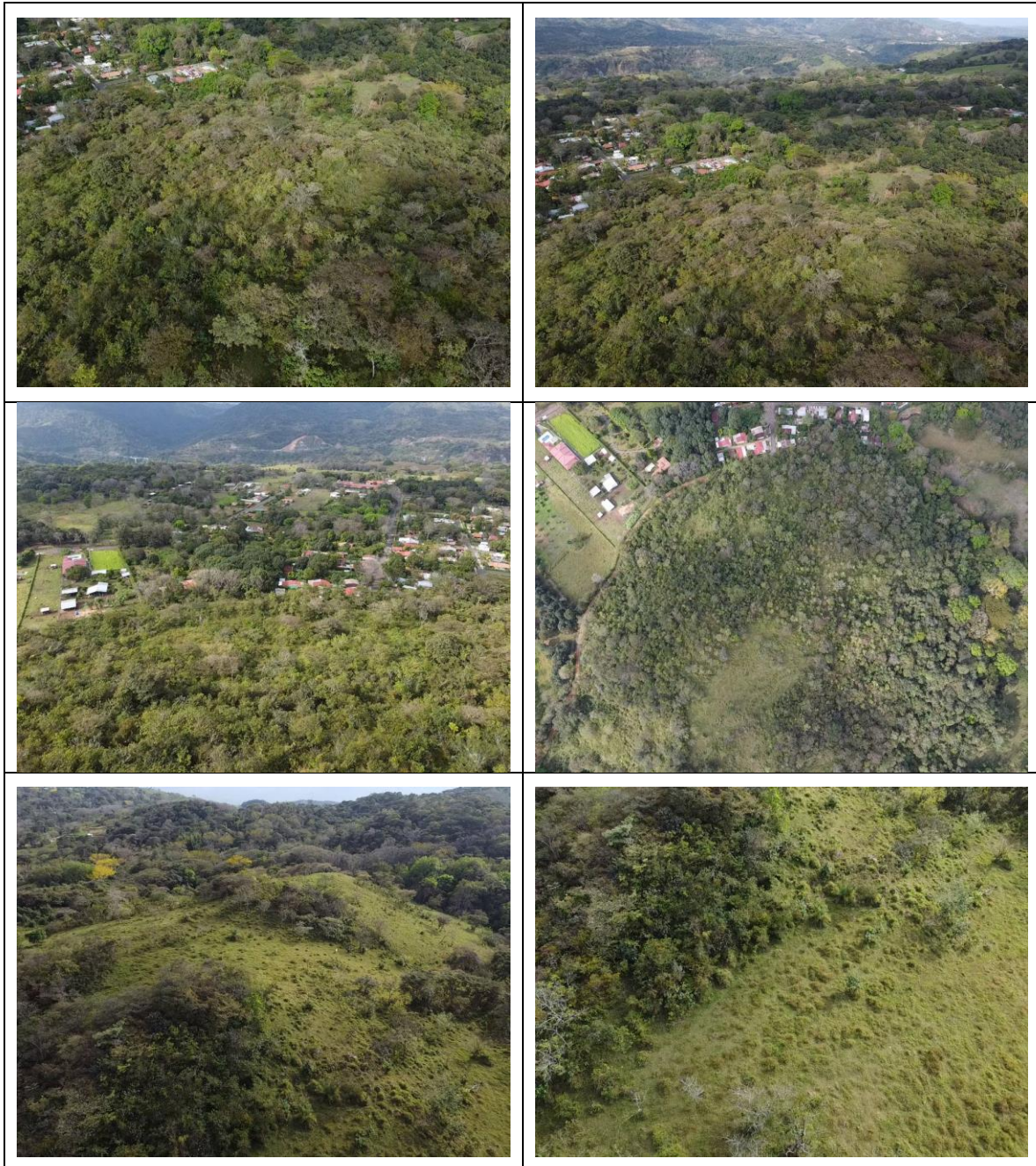
ANEXO N° 2 REGÍSTRO FOTOGRÁFICO















ANEXO N° 3
PLANO CATASTRADO Y ESTUDIO DE REGISTRO

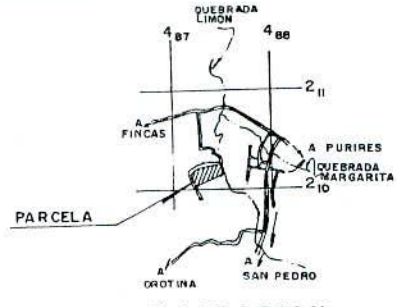
CATASTRO NACIONAL
 122 317
 ROLLO IMAGEN
 SECCION MICROFILM AÑO 1994
 CATASTRO NACIONAL
 300
 ROLLO IMAGEN
 SECCION MICROFILM AÑO 2001

REGISTRO NACIONAL
 CATASTRO NACIONAL
 El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
 SJ-18066-94
 26 ABR 1994
 Fecha _____ Firma _____



	0	1	m.
1-2	162	39	89
2-3	177	20	42
3-4	138	52	22
4-5	248	44	301
5-6	337	12	15
6-7	19	20	65
7-8	69	55	6
8-9	82	33	38
9-1	83	22	181

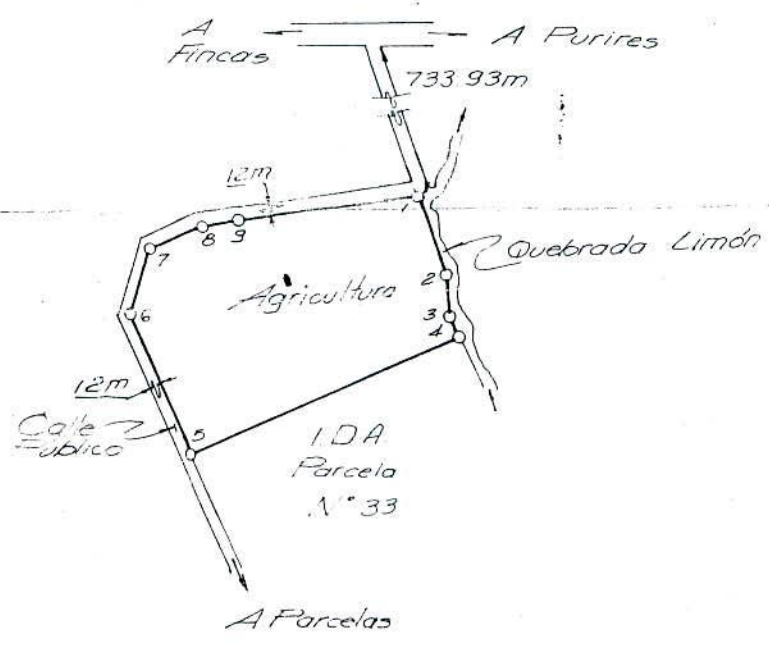
AS :
 FE QUE EN ESTE LEVANTAMIENTO NO HUBO
 BROS DE LINDEROS NI DE AMONJONAMIENTOS, Y
 LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE
 REALIDAD.
 ANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL CERRADA,
 DORES:
 NEAL = 0.76m ANGULAR = 0°01'
 EXENTO DEL PAGO DE DERECHOS Y
 MBRES SEGUN LEY 6735 ARTICULO 7
 ENTE A CALLE PUBLICA = 513.92 m.
 ECTADO POR LEY FORESTAL 7174 ARTICULO 68



UBICACION
 HOJA RIO GRANDE
 ESCALA 1:50000

BCR FIDEICOMISOS
 SUMOS EL BANCO DE COSTA RICA
 Sección: A.3
 Folio: _____ **001**

En el sello de Catastro **04 SEP 2001**
 DONDE DICE:
 SJ-18066-94
 LEASE CORRECTAMENTE:
 SJ-180066-94
 Ing. Ricardo Loria Sáenz
 Jefe, Dpto. Servicios Catastrales



Colegio Federado de
 Ingenieros y de Arquitectos
 de Costa Rica
 12 ABR 1994
 Fernando Matamoros H.



INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO
 DEPARTAMENTO DE
 FORMACION DE ASENTAMIENTOS CAMPESINDS
 SECCION DE TOPOGRAFIA
 PROYECTO : HERMANOS
 PROTOCOLO : TOMO No. 7793
 ES PARTE DE: FOLIO REAL 14C0117-000

PROPIEDAD DE : INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO. CEDULA JURIDICA No. 4-000-042143
 SITIA EN : SAN PABLO ESCALA : 1:5000
 DISTRITO : 1° SAN PABLO FECHA : FEBRERO, 19
 CANTON : 16° TURRUBARES AREA : 51ha 9025
 PROVINCIA : 1° SAN JOSE
 LEVANTO :

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 442823---000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 442823 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARCELA 34 TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN PABLO CANTON 16-TURRUBARES DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : PARCELA 33
ESTE : QUEBRADA LIMON
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: CINCUENTA Y NUEVE MIL VEINTINUEVE METROS CON TREINTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0180066-1994

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00400117	000	FOLIO REAL
1-00442823	000	FOLIO REAL
1-00442823	000	FOLIO REAL
1-00442823	001	FOLIO REAL
1-00442823	002	FOLIO REAL
1-00442823	003	FOLIO REAL
1-00442823	004	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 15,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

SECRETARIA TECNICA DEL SISTEMA DE BANCA PARA EL DESARROLLO
CEDULA JURIDICA 3-007-793316
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00119355-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-MAY-2020
OTROS: EN CALIDAD DE ADMINISTRADOR DE FONADE

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

LIMITACIONES DEL IDA LEY 2825 ART.67

7/9/2020

CITAS: 424-13963-01-0171-001

AFECTA A FINCA: 1-00442823 -000

INICIA EL: 25 DE AGOSTO DE 1995

FINALIZA EL: 25 DE AGOSTO DE 2010

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 424-13963-01-0196-001

AFECTA A FINCA: 1-00442823 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-09-2020 a las 08:53 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)