

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 ALAJUELA, Cantón 10-SAN CARLOS, Distrito 4-AGUAS ZARCAS, matrícula Folio Real N°: 148071---000 y cuyo plano catastrado corresponde al N°A-0005537-1969, localizadas en LAS CABECERAS DE AGUAS ZARQUITAS.

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 setecientos quince millones veinticuatro mil cuatrocientos sesenta y seis colones con 66/100, (¢ 715,024,466.66), según se detalla a continuación.

Sin otro particular, se suscribe atentamente,


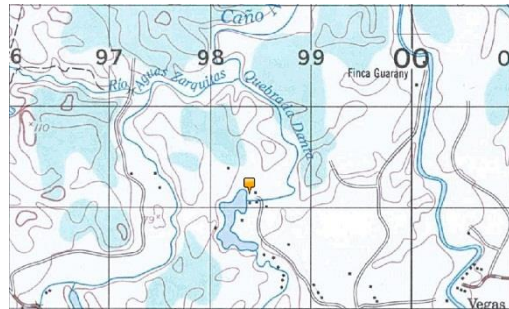
Ing. José Manuel Blanco Mazariegos, MSc.

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:	02	ALAJUELA	2000 mts Norte de Coope San Juan en La Gloria de Aguas Zarcas, finca a mano izquierda.	
Cantón:	10	SAN CARLOS		
Distrito:	04	AGUAS ZARCAS		
Inscripción en el Registro Nacional			Plano Catastrado:	
Partido de:	ALAJUELA		A-0005537-1969	
Matricula Folio Real:	148071---000		Relación frente Fondo :	
			N/A	
Medida:	Según Registro:	2,194,673.01 m ²	Coordenadas:	
	Según Catastro:	2,299,986.98 m ²	10°34'03.2"N 84°20'45.9"W	
Linderos			Topografía y características	
Norte:	LOTES 1 AL 7 Y DEL 10 AL 24.		Finca rural, irregular.	
Sur:	LOTES 1 AL 13 Y 16,17,20,22,23,24,25.			
Este:	LOTES 3,4,5,9,14,18,18 Y 21,22.			
Oeste:	LOTES 1,2,4,6,8,,10 AL 14,18,19 Y 21.			
Ubicación Geográfica			Localización	
				

SERVICIOS EN LA PROPIEDAD			
Luz eléctrica	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Agua potable	NO	Alumbrado público	NO
Red telefónica	NO	ACCESO A:	
Red de aguas negras	NO	Centros educativos	3500 mts
Red de televisión cable	NO	Centros comerciales	3500 mts
Recolección de basura	NO	Centros deportivos	3500 mts
Calle asfaltada	NO	Centros de recreación	3500 mts
Aceras	NO	Centros de salud	5500 mts
Cordón de caño	NO	Transporte colectivo	3500 mts

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES EN GENERAL

Tipo de construcción: No hay.

Observaciones de la propiedad:

- No presenta riesgo a deslizamientos ni derrumbes.
- La propiedad se encuentra cerca del río Aguas Zarquitas y la quebrada Danta, por lo que podría verse afectada eventualmente por inundaciones causadas por condiciones climatológicas extraordinarias.
- Se recomienda aceptar la propiedad como garantía crediticia.
- , constituida en aproximadamente un quinto por bosque primario en montaña, tres quintos aptos para la agricultura de multicultivos tradicionales y un quinto de potrero apto para la ganadería.

Recomendaciones:

El área según registro es de **2,194,673.01 m²** mientras que el área según el plano de catastro es de **2,299,986.98 m²**, por lo que se recomienda rectificar el plano catastrado o bien realizar la información posesoria necesaria para titular el resto de finca según sea el caso. La presente valoración se realiza con el área menor entre ambas.

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 .			

APOSENTO Y CABIDA (en m ²)					
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	2,194,673.01 m ² a razón de ₡325.80 /m ²	₡ 715,024,466.66
TOTAL TERRENO		₡ 715,024,466.66

TOTAL	₡ 715,024,466.66
--------------	-------------------------

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



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

**ANEXO N° 1
MEMORIA DE CÁLCULO**

Homologación de Valores Unitarios de Terrenos Rurales

Datos de la Finca a Valorar

Área (m ²)	Frete (m)	Amrc (m ²)	Pendiente	Tipo de Via	Servicios 2	Hidrología	Uso del Suelo
2,194,673.01 m ²	250.00 m	1,426,537.46 m ²	35%	5	1	2	4

Comparables

Referencia	Área (m ²)	Frete (m)	Amrc (m ²)	Pendiente	Tipo de Via	Servicios 2	Hidrología	Uso del Suelo	Valor Unitario
Referencia N°1	1,000,000.00 m ²	150.00 m	650,000.00 m ²	20%	5	16	3	3	€ 903.00 /m ²
Referencia N°2	230,000.00 m ²	150.00 m	149,500.00 m ²	30%	5	16	3	3	€ 781.26 /m ²
Referencia N°3									
Referencia N°4									
Referencia N°5									
Referencia N°6									

Clasificación por Tipo de Via

TIPO DE VIA	DESCRIPCIÓN
1	Ubicación: Sector más valioso y de mayor desarrollo comercial. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Tránsito denso, clasificación independiente del material, estado y ancho, entre otros.
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 independiente del material, estado y ancho, entre otros.
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.
4	Ubicación: Sectores residenciales, industriales y algunas zonas agropecuarias. Materiales: Asfalto, concreto y lastre. Otros: Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
5	Ubicación: Sectores residenciales, industriales y agropecuarias. Se incluyen alamedas. Materiales: Arenoso y material grueso. Otros: Permiten la circulación a todo tipo de vehículos.
6	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Lastre, arenoso o de tierra. Otros: Permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Grueso, tierra o arcilla. Otros: Permiten la circulación de vehículos solo en época seca.
8	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Tierra o arcilla. Otros: Permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones.
9	Ubicación: Servidumbres de paso. Materiales: Tierra, arcilla, otros. Otros: Vías angostas.
10	Ubicación: Ríos, canales, esteros o mar. Otros: Vía fluvial, único acceso al inmueble.
11	Ubicación: Vía férrea. Otros: Única vía de acceso al inmueble.

Servicios 2	Descripción
1	Sin servicios básicos
2	Solo alumbrado público
3	Solo teléfono
4	Solo electricidad
5	Solo agua potable
6	Teléfono y Alumbrado
7	Electricidad y Alumbrado
8	Alumbrado y agua potable
9	Teléfono y Electricidad
10	Teléfono y agua potable
11	Electricidad y Agua potable
12	Alumbrado, teléfono y electricidad
13	Alumbrado, teléfono y agua potable
14	Alumbrado, electricidad y agua potable
15	Teléfono, electricidad y agua potable
16	Todos

Hidrología	Descripción
1	Dos o más fuentes de agua, red de cañería, bombas de agua, cassetas de distribución y control de riego con tanque de captación
2	Dos o más fuentes de agua, red de cañería y tanque de captación
3	Agua para sus principales necesidades, puede ser río, pozo o cañería
4	Agua para necesidades básicas (pozo), no llueve más de 5 meses al año
5	No cuenta con agua para necesidades básicas y depende exclusivamente del agua de lluvia

Clases de Uso del Suelo

Clase	Agricultura Anual	Agricultura Permanente	Ganadería	Utilización del Bosque	Bosque Protección
I					
II					
III					
IV					
V					
VI					
VII					
VIII					

Referencia	Factor de negociación	Factor Área	Factor Frete	Factor Regularidad	Factor Pendiente	Factor de Tipo de Via	Factor de Servicios 2	Hidrología	Uso del Suelo	Índice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°1	0.800	0.889	1.013	1.000	0.825	1.000	0.638	1.191	0.894	0.4033	€ 364.20 /m ²
Referencia N°2	0.800	0.713	1.013	1.000	0.938	1.000	0.638	1.191	0.894	0.3678	€ 287.35 /m ²
Referencia N°3											
Referencia N°4											
Referencia N°5											
Referencia N°6											

Observaciones Se consideran DOS fincas rurales con y sin construcciones, en la zona de referencia, con topografía, servicios y agricultura similar al sujeto a valorar. Se aplica un factor por negociación.

Promedio	€ 325.80 /m ²
Desviación Standard	€ 54.35 /m ²
Índice de variación	17%
VALOR TOTAL DEL TERRENO	€ 715,024,466.66

DESCRIPCIÓN	REFERENCIA No. 1	REFERENCIA No. 2	REFERENCIA No. 3	REFERENCIA No. 4	REFERENCIA No. 5	REFERENCIA No. 6
FOTOS						
CONTACTO	https://m.encuentra24.com/ costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-fincas/venta-finca-alajuela-san-carlos-aguas-zarcas-100-hect/22860230	http://www.crcasasymas.com/anuncios?id=6206793				
PRECIO	€ 903,000,000.00	€ 207,690,000.00				
ÁREA DE LA FINCA	1,000,000.00 m ²	230,000.00 m ²				
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	0.00 m ²	100.00 m ²				
PRECIO UNITARIO CONSTRUCCIÓN	€ 0.00 /m ²	€ 280,000.00 /m ²				
PRECIO UNITARIO TERRENO	€ 903.00 /m ²	€ 781.26 /m ²				

Nombre del profesional Valuador: José Manuel Blanco Mazariegos
Ingeniero Civil
Cédula N° 1-1000-0156 Carné Colegiado N° IC-11156



ANEXO N° 2 REGÍSTRO FOTOGRÁFICO





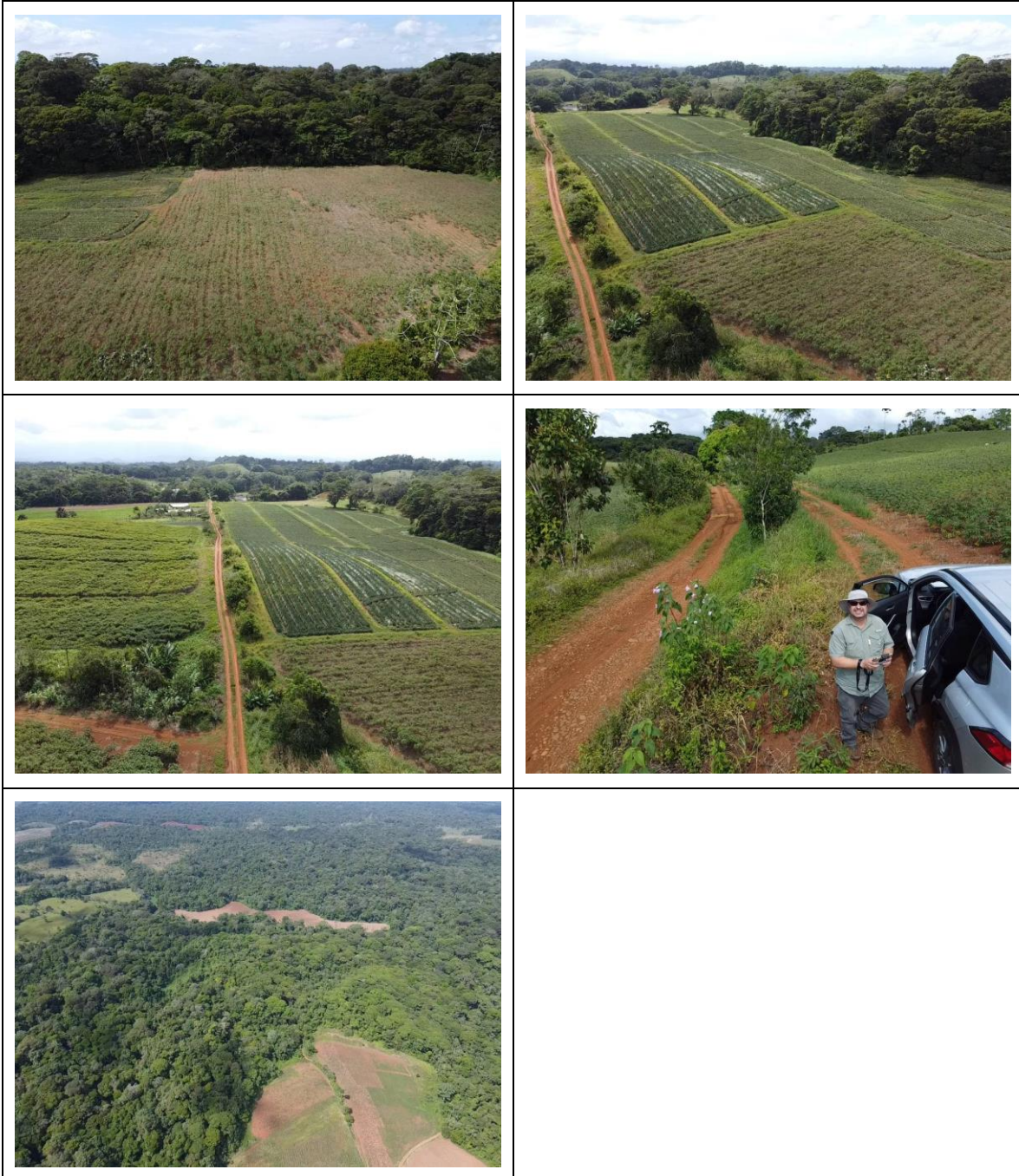












ANEXO N° 3
PLANO CATASTRADO Y ESTUDIO DE REGISTRO

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION DE PLANOS CATASTRADOS
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-721182-2021
2-5537-1969
TOTAL DE PAGINAS: 3

A-10-4-1 # 404

MICROFILM

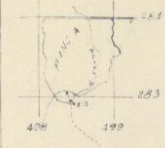
PARA PLANO TITULAR

PROPIEDAD DE JUAN VARGAS CHAVARRIA
 SITA EN LAS CABECERAS DE AGUAS ZARQUITAS
 DIST 4^a AGUAS ZARCAS CANT-10^o SAN CARLOS
 PROVINCIA DE ALAJUELA
 MIDE: 229 H² 9.9 86,975 M² 429 MZ 2,381,00 V²
 ESC: 1/10.000

Gerardo Gonzalez A.
 INGENIERO CIVIL

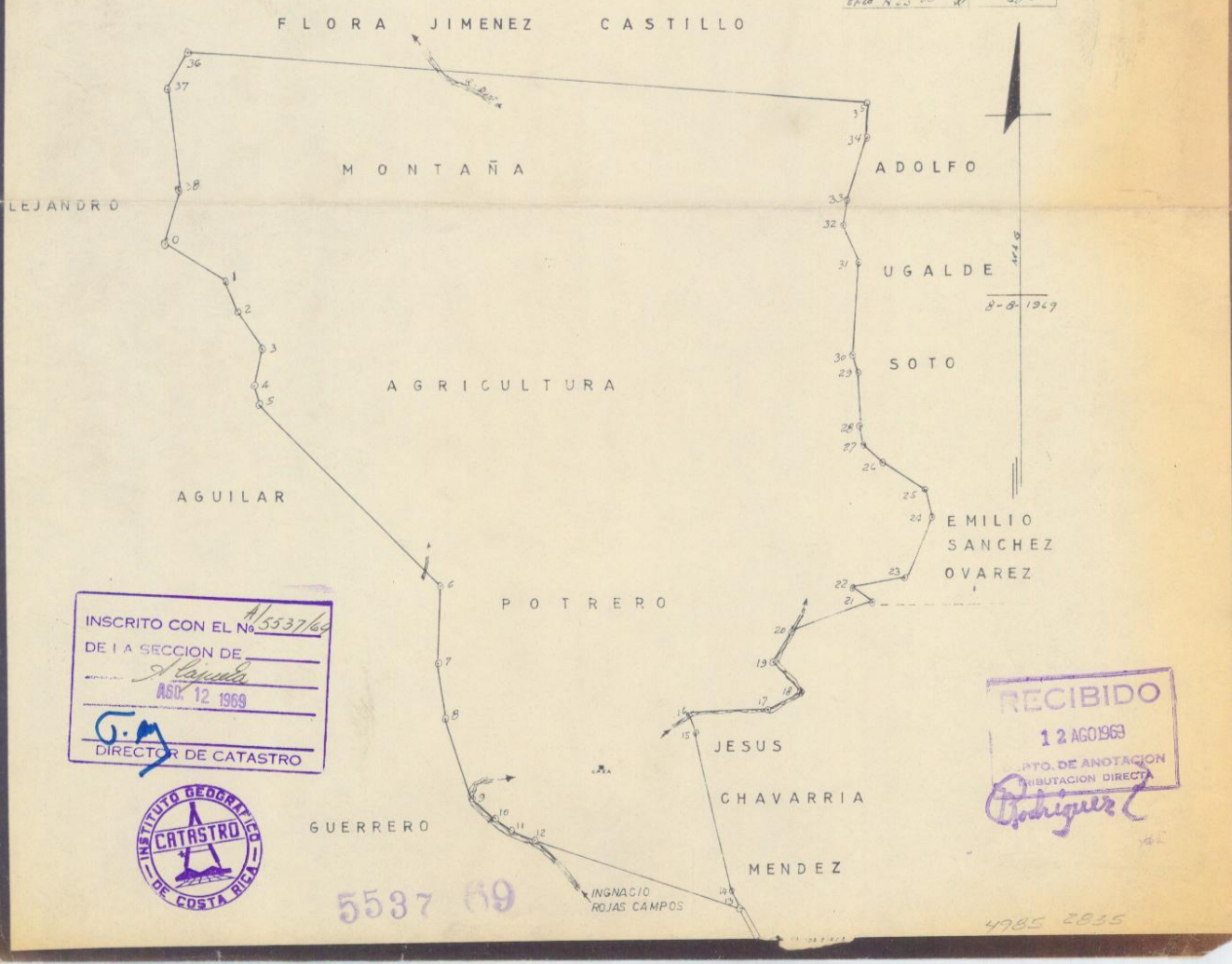
DERROTERO			
0-1	155°12'	E	174.40
1-2	45°34'	E	88.20
2-3	5°15'	E	127.80
3-4	9°42'	E	122.25
4-5	5°10'	E	51.40
5-6	5°42'	E	713.23
6-7	5°20'	E	214.32
7-8	5°7'	E	180.17
8-9	5°16'	E	232.53
9-10	5°50'	E	42.43
10-11	5°22'	E	55.07
11-12	5°70'	E	70.20
12-13	5°71'	E	606.61
13-14	N 26°50'	E	57.77
14-15	N 11°27'	W	451.22
15-16	N 31°27'	W	46.10
16-17	N 55°41'	E	225.54
17-18	N 43°29'	E	105.95
18-19	N 25°38'	W	109.78
19-20	N 27°36'	W	48.10
20-21	N 7°07'	E	239.11
21-22	N 37°30'	W	60.00
22-23	N 77°22'	E	145.43
23-24	N 22°00'	E	185.00
24-25	N 25°00'	W	70.00
25-26	N 60°00'	W	142.00
26-27	N 42°00'	W	70.00
27-28	N 23°00'	W	48.00

COORDENADAS EST-#13
 N-282,000-E-436,450
 HOJA TRES AMIGOS



AU 200

SECCION DE MICROFILM		SECCION DE MICROFILM	
ROLLO	IMAGEN	ROLLO	IMAGEN
255	263	152	417
FECHA	FIRMA	FECHA	FIRMA
11 DIC 1991	<i>[Signature]</i>	21 MAYO 1986	<i>[Signature]</i>



INSCRITO CON EL N^o A/5537/69
 DE LA SECCION DE Alajuela
 ASD: 12. 1969
[Signature]
 DIRECTOR DE CATASTRO



RECIBIDO
 12 AGO 1969
 PUNTO DE ANOTACION
 DISTRIBUCION DIRECTA
[Signature]

5537 19

4785 2835

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 148071---000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 148071 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO

SITUADA EN EL DISTRITO 4-AGUAS ZARCAS CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : LOTES 1 AL 7 Y DEL 10 AL 24

SUR : LOTES 1 AL 13 Y 16,17,20,22,23,24,25

ESTE : LOTES 3,4,5,9,14,18,18 Y 21,22

OESTE : LOTES1,2,4,6,8,,10 AL 14,18,19 Y 21

MIDE: DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES METROS CON UN DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0005537-1969

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 148071 Y ADEMAS PROVIENE DE 1987 143 001

VALOR FISCAL: 696,492,569.00 COLONES

PROPIETARIO:

SECRETARIA TECNICA DEL SISTEMA DE BANCA PARA EL DESARROLLO

CEDULA JURIDICA 3-007-793316

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00090399-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-ABR-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 288-04708-01-0901-001

REFERENCIAS: 1987 143 001

AFECTA A FINCA: 2-00148071 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 09-01-2023 a las 10:51 horas

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