

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 9 de diciembre de 2022, perteneciente al Partido de ALAJUELA, Cantón 15-GUATUSO, Distrito 2-BUENA VISTA, matrícula Folio Real N°: 235590---000 y cuyo plano catastrado corresponde al N°A-0659601-1987, localizadas en MAQUENCAL.

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 ciento tres millones ciento cuatro mil seiscientos veintiún colones con 17/100, (¢ 103,104,621.17), según se detalla a continuación.

Sin otro particular, se suscribe atentamente,

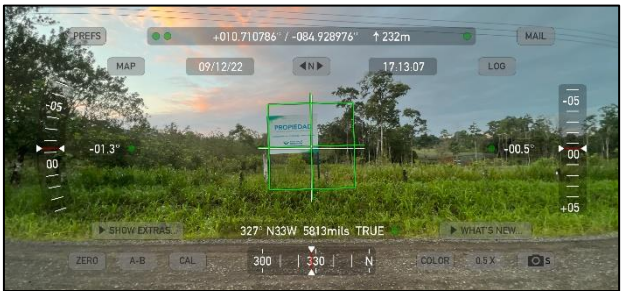

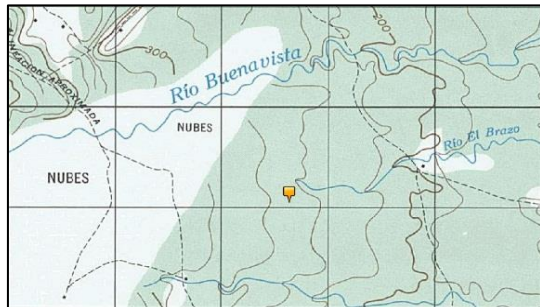
Ing. José Manuel Blanco Mazariegos, MSc.

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	Colonia Naranjeña de Buenavista de Upala, 675 mts al Noreste de la plaza de deportes.	
Cantón:	15	GUATUSO		
Distrito:	02	BUENA VISTA		
Inscripción en el Registro Nacional			Plano Catastrado:	
Partido de:	ALAJUELA		A-0659601-1987	
Matricula Folio Real:	235590---000		Relación frente Fondo :	
			125.99 / 700.12 = 0.18	
Medida:	Según Registro:	92,954.04 m ²	Coordenadas:	
	Según Catastro:	92,954.04 m ²	10°42'38.8"N 84°55'44.3"W	
Linderos			Topografía y características	
Norte:	RIO BRAZO Y OTRO.		Terreno rural, ondulado, destinado para la agricultura y potrero 	
Sur:	CALLE PUBLICA Y OTRO.			
Este:	LOTE 12.			
Oeste:	LOTE 14			
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	15,600 mts
Red de televisión cable	NO	Centros Comerciales	15,600 mts
Recolección de basura	SI	Centros deportivos	2,600 mts
Calle Asfaltada	NO	Centros de recreación	2,600 mts
Aceras	NO	Centros de salud	15,600 mts
Cordón de caño	NO	Transporte Colectivo	800 mts

INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

Tipo de construcción: No hay construcciones.

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES EN GENERAL

Topografía y característica de construcción:
 Terreno semirregular muy quebrado, atravesado por una quebrada que no se observa en el plano.

Observaciones de la propiedad:
 Existe poco mercado en el ámbito local.

Liquidez: Baja.
Deseabilidad: Baja.

Recomendaciones:
 Por su alto valor, la finca tiene una baja liquidez y baja deseabilidad.

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:		En caso de contar con un inquilino, indique nombre y dirección del propietario: En desuso.	
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:</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: __</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	92,954.04 m ² a razón de ₡1109.2 /m ²	₡ 103,104,621.17
TOTAL TERRENO		₡ 103,104,621.17

TOTAL : ₡103,104,621.17

FECHA DE LA INSPECCION DE LA PROPIEDAD: 9 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

Area (m ²)	Frete	Amrc (m ²)	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 2	Hidrología	Uso del Suelo
92,954.04 m ²	125.99 m	88,306.34 m ²	30%	6	16	4	4

Comparables

	Area (m ²)	Frete (m)	Amrc (m ²)	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 2	Hidrología	Uso del Suelo	Valor Unitario
Referencia N°1	1,300.00 m ²	30.00 m	1,300.00 m ²	0%	5	16	3	4	€ 15,000.00 /m ²
Referencia N°2	400.00 m ²	25.79 m	400.00 m ²	0%	5	16	3	4	€ 10,000.00 /m ²
Referencia N°3	4,500.00 m ²	35.00 m	4,500.00 m ²	0%	5	16	3	4	€ 6,388.89 /m ²
Referencia N°4									
Referencia N°5									
Referencia N°6									

Clasificación por Tipo de Vía

TIPO DE VÍA	DESCRIPCION
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.
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.
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 agropecuarios. 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	DESCRIPCION
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	DESCRIPCION
1	Dos o más fuentes de agua, red de cañería, bombas de agua, casetas 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 fluye 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					

	Factor de negociación	Factor Área	Factor Frete	Factor Regularidad	Factor Pendiente	Factor de Tipo de Vía	Factor de Servicios 2	Hidrología	Área de Protección	Índice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°1	0.900	0.244	1.012	0.990	0.681	0.936	1.000	0.839	0.900	0.1060	€ 1,590.00 /m ²
Referencia N°2	0.900	0.166	1.013	0.990	0.681	0.936	1.000	0.839	0.900	0.0718	€ 718.00 /m ²
Referencia N°3	0.900	0.368	1.011	0.990	0.681	0.936	1.000	0.839	0.900	0.1596	€ 1,019.65 /m ²
Referencia N°4											
Referencia N°5											
Referencia N°6											

Referencia N°1
Referencia N°2
Referencia N°3
Referencia N°4
Referencia N°5
Referencia N°6

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

Promedio	€ 1,109.20 /m ²
Desviación Standard	€ 442.85 /m ²
Índice de variación	40%
VALOR TOTAL DEL TERRENO	€ 103,104,621.17

DESCRIPCION	REFERENCIA No. 1	REFERENCIA No. 2	REFERENCIA No. 3	REFERENCIA No. 4	REFERENCIA No. 5	REFERENCIA No. 6
FOTOS						
CONTACTO	VADI Código: 52586 ALAJUELA, GUATUSO, BUENAVISTA DOS KILOMETROS OESTE DE LA ESCUELA DE LLANO BONITO	VADI Código: 36872 ALAJUELA, GUATUSO, BUENA VISTA, RÍO CELESTE 100 METROS OESTE DE LA IGLESIA BÍBLICA.	VADI Código: 52462 150 METROS NOROESTE DE LA PLAZA DE DEPORTES DE RIO CELESTE, CALLE AL PARQUE			
PRECIO	€ 19,500,000.00	€ 4,000,000.00	€ 28,750,000.00			
ÁREA DE LA FINCA	1,300.00 m ²	400.00 m ²	4,500.00 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	€ 15,000.00 /m ²	€ 10,000.00 /m ²	€ 6,388.89 /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
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 235590---000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 235590 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA AGRICULTURA N.13
SITUADA EN EL DISTRITO 2-BUENA VISTA CANTON 15-GUATUSO DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : RIO BRAZO Y OTRO
SUR : CALLE PUBLICA Y OTRO
ESTE : LOTE 12
OESTE : LOTE 14

MIDE: NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CON CUATRO
DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0659601-1987

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO
DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 235590 Y ADEMAS PROVIENE DE 235577-000

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: 2020-00427528-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-SEP-2020

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

CITAS: 370-19769-01-0954-001
CONDIC IDA
AFECTA A FINCA: 2-00235590 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 370-19769-01-0955-001
FINCA REFERENCIA: 00235577-000
AFECTA A FINCA: 2-00235590 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

5/6/2021

FINCA REFERENCIA: 00235577-000

Emitido el 05-06-2021 a las 13:00 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)