

**SECCIÓN DE CRÉDITO**  
**REQUERIMIENTOS MÍNIMOS PARA AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES**  
**EN CORBANA, S. A.**

**ASPECTOS GENERALES PARA LA COTIZACIÓN Y ASIGNACIÓN DEL AVALÚO**

1. La Proveduría General de Bienes y Servicios Administrativos de CORBANA, S.A. enviará a los peritos inscritos en el Registro de Proveedores de CORBANA, S. A., la solicitud de cotización del avalúo a realizar, la cual incluirá el nombre del solicitante del crédito y los datos de las fincas folio real a valorar (número de finca folio real, propietario, ubicación, área, número del plano catastrado y la indicación sobre la existencia o no de construcciones).
2. Se establecerá un periodo máximo de cinco días hábiles a partir de la fecha de recepción de la solicitud de cotización del avalúo (aplica el envío por correo electrónico), para que los peritos presenten a la Proveduría General de Bienes y Servicios Administrativos de CORBANA, S. A., la oferta económica respectiva, (aplica envío electrónico con firma digital) y en la que se debe detallar, de ser necesario, el costo de honorarios y viáticos (en general).
3. La Proveduría General de Bienes y Servicios de CORBANA, S. A. enviará al perito seleccionado una carta de comunicación formal de la asignación del avalúo, otorgando un plazo de 8 días hábiles para la presentación del informe, y un plazo máximo de cinco días hábiles para la firma del contrato por servicios profesionales de ser necesario, ambos plazos a partir de la fecha de recepción de la carta de comunicación (aplica el envío por correo electrónico).
4. Se deberá adjuntar en el informe de avalúo elaborado:
  - ✓ Original de la Certificación Literal del estudio de registro emitido por el Registro de la Propiedad para cada finca folio real valorada.
  - ✓ La hoja cartográfica, ubicando cada finca folio real valorada.
  - ✓ Una copia del plano agrícola (en caso de fincas bananeras).
  - ✓ Copia certificada del plano catastrado emitida por el Catastro Nacional, para cada finca folio real valorada.
  - ✓ Las fotografías indicadas en el apartado “Estructura del Informe Requerido”.
5. Se deberá suministrar el archivo digital del informe elaborado, en formato digital (documento PDF) en un soporte de almacenamiento masivo a elección del oferente, siempre que sea en interfaz USB 2.0 o superior y con firma digital.
6. El perito seleccionado deberá verificar en el campo y detallar como parte del informe:
  - ✓ Los linderos y colindancias, así como la existencia de elementos físicos que delimiten los linderos de cada finca folio real (cercas, mojones u otros).
  - ✓ La existencia de servicios públicos (en caso de duda deberá consultar a las entidades respectivas).
  - ✓ La distancia real del inmueble en relación con el equipamiento urbano.
  - ✓ El acceso de cada finca folio real valorada por calles públicas.

7. En caso de existir diferencias entre el área según registro y el área del plano catastrado, para efectos de la valoración, se deberá utilizar el área menor informando de esta situación en dicho apartado.
8. En cuanto a la descripción de construcciones, se deberá definir claramente el tipo de construcción, el área en metros cuadrados, cantidad de aposentos, pisos, paredes interiores, cubiertas, divisiones internas, acabados en general, así como la vida útil total y la vida útil restante a partir de la fecha del avalúo, entre otras. Adicionalmente se deberá indicar para cada una de las construcciones, si son sujetas de aseguramiento, considerando sus características y los requerimientos de las compañías aseguradoras. Se adjunta anexo para ejemplificar el tipo de descripción y detalle requerido, lo cual no incluye lo relativo a si son sujetas de aseguramiento.
9. En caso de estarse valorando una finca bananera deberá indicarse si la finca se encuentra en operación y si tiene un contrato de comercialización vigente para la venta de la fruta.
10. El informe deberá ser entregado en original y una copia a color, debidamente firmado por el responsable del avalúo, el cual deberá de estar incorporado como perito tasador en el Colegio Profesional respectivo.
11. El informe de avalúo deberá contener toda la información adicional que considere pertinente el perito valuador contratado, además de la indicada en los puntos anteriores y en la estructura del informe requerido.

## **ESTRUCTURA DEL INFORME REQUERIDO**

1. Portada.
2. Índice.
3. Resumen del avalúo (considerar todas las fincas folio real valoradas).
  - ✓ Fecha del avalúo
  - ✓ Descripción
    - Propietario
    - Cédula jurídica
    - Finca folio real
    - Naturaleza
    - Plano catastrado
    - Área según registro
    - Área según plano catastrado
    - Área de cultivo bruta
    - Área de cultivo neta
  - ✓ Ubicación
    - Provincia
    - Cantón

- Distrito
- Localidad

✓ Valoración:

	<b>ÁREA (hectáreas)</b>	<b>VALOR POR HECTÁREA</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
Terreno	0.00	¢ 0.00	¢ 0.00
Cultivo	0.00	0.00	0.00
Construcciones	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>0.00</b>		<b>¢ 0.00</b>

**( T. C. ¢ 0.00 / \$ )**

**\$ 0.00**

✓ Resumen de construcciones:

<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN N</b>	<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>VALOR POR m<sup>2</sup></b>	<b>VALOR TOTAL</b>	<b>FOLIO REAL</b>
	0.00	¢ 0.00	¢ 0.00	
	0.00	0.00	0.00	
	0.00	0.00	0.00	
<b>TOTAL</b>	<b>0.00</b>		<b>¢ 0.00</b>	

**( T. C. ¢ 0.00 / \$ )**

**\$ 0.00**

4. Generalidades:

- ✓ Introducción del trabajo a realizar indicando de forma general lo que se está valorando (cuando se trate de fincas bananeras se deberá especificar si lo valorado corresponde a la totalidad del área de la finca bananera o a parte de ella, así como si la finca se encuentra en operación y si tiene un contrato de comercialización vigente para la venta de la fruta), el propietario, los aspectos generales en que se clasifica lo valorado (terrenos, cultivos y construcciones), la información de la visita (fecha, persona que brindó la información y acompañó en la visita), los fines del avalúo, y la declaración de no tener algún interés sobre los bienes valorados.
- ✓ Características de la zona geográfica: clima, suelos, topografía, fisiografía y drenajes naturales.

5. Características del proyecto bananero (únicamente cuando se trate de fincas bananeras o que se mantenga algún cultivo comercial que este siendo valorado):

- ✓ Área sembrada y área en producción
- ✓ Variedad explotada **(adjuntar fotografías)**
- ✓ Plantación y condiciones del cultivo **(adjuntar fotografías)**

- ✓ Comercialización
- ✓ Administración del proyecto
- ✓ Diseño y distribución de la finca folio real valorada
- ✓ Infraestructura agrícola **(adjuntar fotografías)**
- ✓ Factores valorizantes y desvalorizantes **(adjuntar fotografías)**

6. Características y Valoración (por cada finca folio real):

**FINCA FOLIO REAL**

- ✓ Fecha del avalúo
- ✓ Descripción
  - Propietario
  - Cédula jurídica
  - Naturaleza
  - Plano catastrado
  - Provincia
  - Cantón
  - Distrito
  - Localidad
  - Área según registro
  - Área según plano catastrado
  - Área de cultivo bruta
  - Área de cultivo neta
  - Colindancias (indicar sí se encuentran bien determinadas en el campo)
  - Acceso por calles públicas
  - Ubicación de la finca folio real en el proyecto bananero (aplica en el caso de estarse valorando una finca bananera)
  - Adicionalmente se deberá indicar, detallar y describir la existencia de zonas de protección, áreas de montaña y cualquier otra área del terreno que forme parte de la finca folio real a valorar.

- ✓ Construcciones

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	AREA (m <sup>2</sup> )	VALOR POR m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
	0.00	¢ 0.00	¢ 0.00
	0.00	0.00	0.00
	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>0.00</b>		<b>¢ 0.00</b>
<b>( T. C. ¢ 0.00 / \$ )</b>			<b>\$ 0.00</b>

- ✓ Características de las construcciones con sus respectivas fotografías.

Se deberá indicar para cada una de las construcciones, si son sujetas de aseguramiento, considerando sus características y los requerimientos de las compañías aseguradoras.

En caso de que el folio real a valorar forme parte de una finca bananera y que este tenga construcciones, a continuación se detallan las construcciones que tradicionalmente se mantienen en una finca bananera, de las cuales se deberán describir aquellas que existan en la finca folio real valorada:

- Planta Empacadora (patio de fruta, zona de pilas y de empaque, bodega de cartón y sección de carga)
- Bodegas
- Oficinas
- Taller mecánico
- Baches
- Casas
- Fonda
- Club Social
- Instalaciones deportivas
- Otros

✓ Estimación del Valor

	<b>AREA (hectáreas)</b>	<b>VALOR POR HECTÁREA</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
Terreno	0.00	¢ 0.00	¢ 0.00
Cultivo	0.00	0.00	0.00
Construcciones	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>0.00</b>		<b>¢ 0.00</b>
<b>( T. C. ¢ 0.00 / \$ )</b>			<b>\$ 0.00</b>

7. Índice de Anexos

## CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

### **PLANTA EMPACADORA Valor total = ¢ 39 000 000.00**

El **patio de fruta** está construido con marcos estructurales en tubo de HG a cada 3 metros apoyados en pedestales de concreto, cerchas metálicas en angular pintado, clavadores en madera pintada y cubierta en hierro galvanizado pintado en una cara. Tiene instalación eléctrica entubada y piso de concreto planchado. Está constituido por 11 líneas dobles de ingreso de fruta. **Área de construcción total = 576 m<sup>2</sup>**

La **zona de pilas y de empaque** está construida con marcos estructurales en 2RT pintados a cada 6 metros, apoyados en pedestales de concreto, con cerchas y clavadores en RT pintado y cubierta de hierro galvanizado # 28. Tiene piso de concreto planchado e instalación eléctrica entubada. Las pilas son de concreto con enchape interno en azulejo nacional. **Área de construcción total = 504 m<sup>2</sup>**

La **bodega de cartón** está construida con marcos estructurales en RT pintados a cada 6 metros, con cerchas y clavadores en RT pintado y cubierta de hierro galvanizado # 28. Tiene piso de concreto planchado e instalación eléctrica entubada. Está cerrada, en dos de sus costados, con lámina de hierro galvanizado y en los otros dos con malla ciclón sobre estructura de RT pintado. **Área de construcción total = 144 m<sup>2</sup>**

La **sección de carga** es una estructura totalmente abierta, con marcos estructurales en RT a cada 6 metros, con estructura del techo en RT y cubierta en HG # 28. Tiene piso de concreto planchado e instalación eléctrica expuesta. El andam de carga es de concreto a 1.55 metros de altura. **Área de construcción total = 78 m<sup>2</sup>**

### **BATERIA DE BAÑOS Valor total = ¢ 450 000.00**

Construcción prefabricada tipo PC, con cerchas y clavadores en madera, cubierta en HG # 28 pintado, cielo raso de internit, piso lujado y puertas de madera. **Área de construcción total = 18 m<sup>2</sup>**

### **BODEGA DE MATERIALES Valor total = ¢ 2 880 000.00**

Construcción prefabricada tipo PC, con cerchas y clavadores en madera, cubierta en HG # 28 pintado, cielo raso de internit, piso de concreto planchado y puertas de madera y metálicas. **Área de construcción total = 72 m<sup>2</sup>**

### **FONDA Valor total = ¢ 4 320 000.00**

Construcción prefabricada tipo PC y con columnas en concreto armado, estructura del techo en RT, cubierta en HG # 28, cielo raso de internit en la cocina, piso de mosaico y lujado, puertas de madera, ventanas de cedazo e instalación eléctrica entubada. **Área de construcción total = 144 m<sup>2</sup>**

**CUATRO CASAS PARA EMPLEADOS Valor total = ¢ 9 025 000.00**

Construcciones prefabricadas tipo PC, con cerchas y clavadores en madera, cubierta en HG # 28, cielo raso de internit, piso lujado, puertas de madera y ventanas de cedazo. Están conformadas por sala comedor, cocina, cuarto de pilas, baño y dos dormitorios. **Área de construcción total = 361 m<sup>2</sup>**

**DOS BACHES PARA SOLTEROS Valor total = ¢ 4 350 000.00**

Construcciones prefabricadas tipo PC, con cerchas y clavadores en madera, cubierta en HG # 28, cielo raso de internit, pisos de concreto planchado y lujado, puertas de madera y ventanas de cedazo. Poseen instalación eléctrica expuesta y pintura en mal estado. Están conformados por 12 dormitorios y 8 baños. **Área de construcción total = 290m<sup>2</sup>**

**OFICINA Y DORMITORIOS Valor total = ¢ 4 650 000.00**

Es una construcción de dos plantas en mampostería integral y fibrolit sobre estructura de madera, con cerchas y clavadores de madera, cubierta en HG # 28, cielo raso de internit, piso tipo firenze y entrepiso de madera, Posee puertas de madera, ventanas de vidrio sobre marcos de madera e instalación eléctrica entubada. **Área de construcción total = 186 m<sup>2</sup>**

**DOS BACHES FAMILIARES Y BAÑOS Valor total = ¢ 11 700 000.00**

Son construcciones nuevas, prefabricadas tipo PC, con estructura del techo en RT, cubierta en HG # 28, cielo raso de internit, piso lujado, puertas de madera y ventanas de vidrio sobre marcos de aluminio cedazo. Poseen instalación eléctrica entubada. **Área de construcción total = 260 m<sup>2</sup>**

**CASA DE GERENCIA Valor total = ¢ 6 650 000.00**

Construcción prefabricada tipo PC, con estructura del techo en madera tipo artesón, cubierta en HG # 28, cielo raso de tablilla, piso firenze, puertas de madera y ventanas de vidrio sobre marcos de madera. Está conformada por sala comedor, cocina, cuarto de pilas, cochera, 4 dormitorios y 2 baños. **Área de construcción total = 133 m<sup>2</sup>**

**VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES = ¢ 83 025 000.00**