

<b>AVALÚO DE FINCA URBANA</b>		<b>INFORME DE AVALÚO</b>	
<b>OFICINA</b>	214	DIREC. RECURSOS MATERIALES	214-50402018439100-2016-U
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>		Administración de Bienes	
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Identidad 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	04 - BAGACES		
Distrito:	02 - FORTUNA		
Localidad:	LAS HORNILLAS		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
Del proyecto Geotérmico Miravalles III , 530 m Sureste y 650 m Suroeste, m.i.			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	G-1207811-2008 31.974,14 m <sup>2</sup>		
Identificador Predial	50402018439100 31.974,14 m <sup>2</sup>		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m <sup>2</sup> Demásia NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO	₡37.921.330,04		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡37.921.330,04</b>		
VALOR EN LETRAS:	<b>TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTIUN MIL TRESCIENTOS TREINTA COLONES 04/100</b>		
Tiempo estimado para la venta del bien:	20	meses	Liquidez del bien Media Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		
<b>SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA</b>			<b>SÍ</b>
El trabajo no comprende necesariamente la verificación total de la información suministrada en el plano catastrado, por lo que los datos contenidos en el mismo se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia respecto a la verificación parcial hecha (ptos. GPS). Se levantan algunos vértices accesibles que permiten una idea de geometría. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. No se realizaron pruebas físicas de ingeniería al terreno y no se asume responsabilidad por la resistencia y durabilidad de las obras valoradas, ni por el funcionamiento de los distintos sistemas que en las mismas operan. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.			
Nombre del Perito	Ana Gabriela Artavia Valverde		
Tipo de Profesional	Arquitecto	Firma del Perito	
Número de registro	A- 11444	Emp.	Identificación N° 1-0925-0280
Nombre de la empresa	Negocios e Inversiones KAMAROER S. A.		
Nombre y firma representante legal de la empresa	Ronald Rojas Ávila		
Fecha inspección:	13 de junio de 2016	Fecha informe:	15 de junio de 2016
Números telefónicos para contacto	2666-3906 / 8919-6048		
Correo electrónico / Dirección WEB	kamaroer@ice.co.cr / www.rochaav.com		

AVALÚO DEL TERRENO					214-50402018439100-2016-U									
TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor								
VALOR €/m2		900,00	885,00	1.564,00										
Área	31.974,14	77.328,99	1.3383	73.274,00	1.3148	13.969,44	0,7609	0,0000	0,0000					
Nivel	1,25	0	0,9394	0	0,9394	0	0,9394	0,9394	0,9394					
Forma	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	#####	#####					
Pendiente	12	0	0,8574	0	0,8574	8	0,9500	0,8574	0,8574					
Ubicación	5	6	1,0258	6	1,0258	5	1,0000	0,8803	0,8803					
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0305	1,0305					
Servicios 2	16	11	1,1618	11	1,1618	4	1,4333	1,6161	1,6161					
Tipo de Vía	3	5	1,1379	5	1,1379	5	1,1379	0,8238	0,8238					
Localización	1	1,3	0,8410	1,2	0,8866	1,5	0,7652	#####	#####					
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000	1,0000					
Factor de Homologación		1,2295		1,2734		0,8475	#DIV/0!	#DIV/0!						
Valores Homologados		1.106,57		1.126,95		1.325,51								
FACTORES APlicados a una sección del terreno														
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE												
	1,0000	Área afectada	0,00 m2											
	1,0000	Área afectada	0,00 m2											
	1,0000	Área afectada	0,00 m2											
VALOR DEL TERRENO														
Valor conclusivo	€1.186 /m2	Valor ajustado	€1.186 / m2				Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1,0000	Área	31.974,14 m2				€0 / m2							
VALOR UNITARIO FINAL														
VALOR TOTAL DEL TERRENO														
LINDEROS ACTUALES (según Catastro)														
NORESTE	Instituto Costarricense de Electricidad		Finca en verde											
NOROESTE	Calle pública con frente de 120,00 m		Calle en asfalto en buen estado											
SURESTE	Carlos Germán Martínez		Finca en verde											
SUROESTE	Carlos Germán Martínez		Finca en verde											
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05														
VÉRTICE	ESTE	PRECISIÓN 3,00 m												
1 (763)	370.463		1.184.589						690					
5 (764)	370.545		1.184.682						705					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta										
1	Parcela en venta en Bagaces a 1,5 km de la Ruta Interamericana, cerca de canales de riego (mayor potencial de uso agrícola)	Oferta	Edwin Romero Valverde: 8644-1203						15/06/2016					
		Coordenadas	Este											
2	Parcela en venta en Llanos de Cortés, Bagaces, a 20 km de la Interamericana (mayor potencial de uso agrícola)	Oferta	Edwin Romero Valverde: 8644-1203						15/06/2016					
		Coordenadas	Este											
3	Avalúo de finca en Quebrada Grande, Liberia, zona con actividad similar tipo quintas.	Base de Datos	015-50103016983300-2014-U						11/02/2014					
		Coordenadas	Este	336.183					1.196.948					
4		Oferta												
		Coordenadas	Este											
5		Base de Datos												
		Coordenadas	Este											

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-50402018439100-2016-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	18,28 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Cordón	NO
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		ACCESO A LA FINCA	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 50 m
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	NO
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO
Medidores instalados			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Frente principal:	120,00 m	Nivel sobre calle:	1,25 m
Fondo:	269,06 m	Pendiente %	12
Relación:	2,24216667	Tipo de vía:	3
Servicios	S1 1 S2 16	Ubicación:	Medianero
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: NO			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	500,00 m
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 64,00%			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
10/06/2016	SI HAY. RESERVAS Y RESTRICCIONES y SERVIDUMBRES (varias). Todas afectan sólo a la finca madre, por lo que técnicamente NO afectan al bien valorado como garantía.		
OBSERVACIONES			
Terreno localizado dentro de un entorno mixto (residencial-rural-turístico), donde también se desarrollan proyectos geotérmicos del ICE y privados. El poblado con servicios urbanos más cercano es el centro de Fortuna de Bagaces, con servicios tales como supermercados, agencia bancaria, iglesia y centros educativos, entre otros. Su área es propia de una finca pequeña tipo quinta, pero no lo suficientemente grande para una finca rural; además, al contar con todos los servicios urbanos sobre la calle que enfrenta (vía asfaltada), no puede calificar como finca rural. Este terreno tiene potencial para uso turístico como cabinas o chalets, incluso restaurante; aunque no cuenta con aguas termales, que es el principal atractivo de la zona que atrae al turismo, y que ofrecen algunos proyectos turísticos consolidados tales como Yoko, Termomanía y Las Hornillas. La topografía es ondulada, con algunos sectores con pendientes mayores y presenta además un afloramiento rocoso en parte de su frente, muy típico de esta zona por su cercanía con el volcán Miravalles. El predio se encuentra muy enmontado, y esto aunado a lo tupido del alambre en la cerca del frente, no permitió el ingreso para realizar un recorrido interno del terreno. Presenta un rótulo de bienes en venta del BNCR en buen estado. Damos por supuesto que existe disponibilidad de agua y de electricidad para este terreno, dado que no se nos facilitó ningún documento que confirme o niegue lo anterior.			

## AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-50402018439100-2016-U

## CONSTRUCCIONES

Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-				#_iDIV/0!	#N/A	-	#_iDIV/0!	#_iDIV/0!
			-				#_iDIV/0!	#N/A	-	#_iDIV/0!	#_iDIV/0!
			-				#_iDIV/0!	#N/A	-	#_iDIV/0!	#_iDIV/0!
			-				#_iDIV/0!	#N/A	-	#_iDIV/0!	#_iDIV/0!
<b>TOTAL</b>	-		-						-		

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Forma de explotación	Área m	V. Unit. ¢ / m	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-				#_iDIV/0!	#N/A	-	#_iDIV/0!	#_iDIV/0!
			-				#_iDIV/0!	#N/A	-	#_iDIV/0!	#_iDIV/0!
			-				#_iDIV/0!	#N/A	-	#_iDIV/0!	#_iDIV/0!
<b>TOTAL</b>			-						-		

#### MEJORAS AL TERRENO

Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!
<b>TOTAL</b>			-						-		

## VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES	€0,0
OBRAS COMPLEMENTARIAS	€0,0
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>€0,0</b>

## MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

---

## DEFINICIONES

---

DEFINICIONES			
<b>Área</b>	Dimensión de la construcción Medida en metros, m <sup>2</sup> , o unidades	<b>Estado</b>	Estado físico del bien (Actual)
		<b>Factor Depre.</b>	Factor de Depreciación
<b>V. Unit.</b>	Valor Unitario Nuevo	<b>Factor Estado</b>	Factor de Estado
<b>VRN</b>	Valor de Reposición Nuevo	<b>VNR</b>	Valor Neto de Reposición
<b>VUT</b>	Vida Útil Total estimada del bien	<b>VUR</b>	Vida Útil Remanente
<b>Edad</b>	Edad del bien (años de construido)		

ESTADO	O	ÓPTIMO
	MB	MUY BUENO
	B	BUENO
	I	INTERMEDIO
	R	REGULAR
	D	DEFICIENTE
	M	MALO
	MM	MUY MALO
	DM	DEMOLICIÓN

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descripta, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad portante del suelo. El valorado manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-50402018439100-2016-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:		Uso predominante:	
Estado de la edificación:		Avance:	Presupuesto: ₡
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:		Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 0,00 m <sup>2</sup>		Porcentaje de cobertura: 0%	Año de construcción:
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: _____		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Sistema eléctrico:			
Estructura		Entubado Conduit _____	
Paredes		Porcentaje _____	
Entrepiso		Caja breaker _____	
Techos		Interruptor _____	
Cubierta		Estado General _____	
Cielos			
Pisos			
Fachada			
Aposentos		Gas LP _____	Ubicación _____
Baños			
Otros			
Red de agua caliente			
Tanque captación de agua			
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos _____		Paredes _____	Pisos _____
Pisos _____		Cielos _____	
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance		Detalle de avance esperado Se recomienda un primer giro para construcción: Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
	1		
	2		
	3		
	4		
	5		
	6		
	7		
OBSERVACIONES			

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50402018439100-2016-U



## ***Frente y servicios de vértices 1 a 5***



## *Frente y servicios de vértices 5 al 1*



Marca en vértice 1 con matrícula de la finca



Marca topográfica en vértice 5  
y cercas en colindancia con el ICE

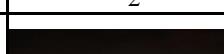


### Afloramiento rocoso en punto más alto del frente a calle



Rótulo de bienes en venta del BNCR

## **FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

FOTOGRAFIAS DE COMPARACIONES				
1	2	3	4	5
				

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

214-50402018439100-2016-U



## UBICACIÓN GEOGRÁFICA Levantamiento según puntos GPS manual



TOCINA 03/07/2000 00:00:00  
Registrador: JOSE CISNEROS CISNEROS  
3227A50291F55B317C344040758D5B0

Catastro Nacional  
1-2254404  
16/10/2007 11:22



## NOTAS:

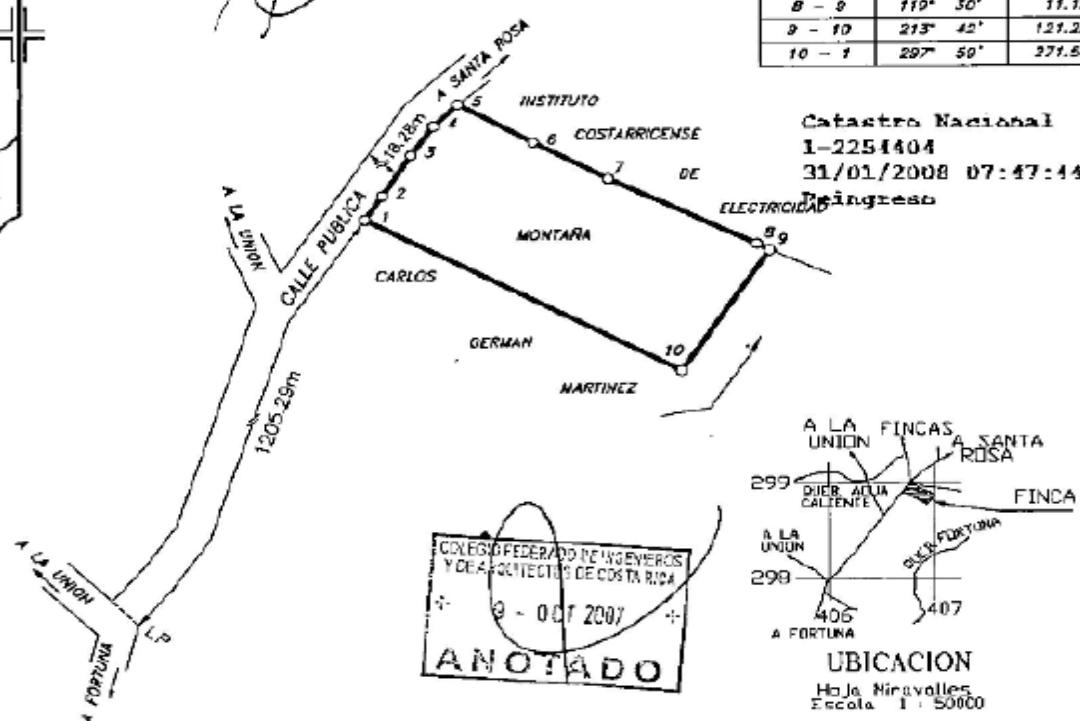
- LEVANTAMIENTO POLAR DESDE DOS ESTACIONES
- ERRORES ESTIMADOS: LINEAL 00.01m, ANGULAR 00' 01"
- DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
- FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 1 AL 5 120.00m
- MODIFICA AL PLANO CATASTRALDO C-909022-2004

N



## DERROTERO

LINIA	A Z I M U T	DIST.
1 - 2	33° 15'	23.65m
2 - 3	33° 07'	40.87m
3 - 4	35° 07'	29.68m
4 - 5	45° 31'	25.80m
5 - 6	119° 10'	65.47m
6 - 7	118° 44'	64.70m
7 - 8	115° 47'	125.05m
8 - 9	110° 50'	11.13m
9 - 10	213° 42'	121.25m
10 - 1	297° 50'	271.50m



## PROPIEDAD DE:

CARLOS GERMAN MARTINEZ

PAGO NORTE N° P101665058

ALVARO CORTES VILLAS  
INGENIERO TOPOGRAFO Y GEODESTA I.T. 4212PROTOCOLO TOMO  
10197FOLIO  
015AREA  
3ha 1974.14 m<sup>2</sup>ESCALA  
1: 4000

## SITUADO EN LAS HORNILLAS

DISTRITO: 2<sup>o</sup> FORTUNACANTON: 4<sup>o</sup> BAGACESPROVINCIA: 5<sup>o</sup> GUANACASTE

## REGISTRO NACIONAL

PARTE DE:

FOLIO REAL:  
5036354-000AREA:  
149ha 3845.07 m<sup>2</sup>

ARCHIVO N°

FECHA:  
SETIEMBRE 2007

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 184391—000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 184391 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE MONTA#A  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-LA FORTUNA CANTON 4-BAGACES DE LA PROVINCIA DE  
GUANACASTE  
LINDEROS:

NORESTE : INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD  
NOROESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 120 METROS  
SURESTE : CARLOS GERMAN MARTINEZ  
SUROESTE : CARLOS GERMAN MARTINEZ

MIDE: TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CON CATORCE  
DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:G-1207811-2008

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN  
5-00036354 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 45,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL CIENTO  
OCHO COLONES CON NOVENTA Y UN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2013-00042369-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20 DE FEBRERO DE 2013

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 318-12275-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 500036354 000

CANCELACIONES DADCIATOS NO SEAN

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 348-11946-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 00036354 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 348-11946-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 00036354 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE SIRVIENTE

CITAS: 388-16037-01-0001-001

FINCA REFERENCIA 00036354 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE SIRVIENTE

CITAS: 388-16037-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 00036354 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE SIRVIENTE

CITAS: 388-16037-01-0003-001

FINCA REFERENCIA 00052888 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO

CITAS: 513-01642-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 500036354 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 10-Junio-2016 a las 15.22.08 horas

Emitido el 10-06-2016 a las 15:22 horas

[Imprimir](#)

[Reportar](#)

[Comprar](#)