

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIREC. RECURSOS MATERIALES	214-50402018439100-2016-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de Bienes	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE SOLICITANTE (S)		NOMBRE PROPIETARIO (S)	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	
		Céd. Identidad 4-000-001021	
		Proporción de Derechos 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	04 - BAGACES		
Distrito:	02 - FORTUNA		
Localidad:	LAS HORNILLAS		
DIRECCIÓN EXACTA			
Del proyecto Geotérmico Miravalles III , 530 m Sureste y 650 m Suroeste, m.i.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	G-1207811-2008	31.974,14 m2	
Identificador Predial	50402018439100	31.974,14 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2 Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢37.921.330,04	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢37.921.330,04	
VALOR EN LETRAS:		TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTIUN MIL TRESCIENTOS TREINTA COLONES 04/100	
Tiempo estimado para la venta del bien:		20 meses	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00	
Liquidez del bien		Media Baja	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES			
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	
Número de registro		A- 11444	
Nombre de la empresa		Negocios e Inversiones KAMAROER S. A.	
Firma del Perito		Identificación N° 1-0925-0280	
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 HOMOLOGACIÓN 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					0,0000	
Nivel	1,25	0	0,9394	0	0,9394	0	0,9394			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					0,8574	
Ubicación	5	6	1,0258	6	1,0258	5	1,0000			0,8803					0,8803					0,8803	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000			1,0305					1,0305					1,0305	
Servicios 2	16	11	1,1618	11	1,1618	4	1,4333			1,6161					1,6161					1,6161	
Tipo de Vía	3	5	1,1379	5	1,1379	5	1,1379			0,8238					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					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			€/ m2											
VALOR UNITARIO FINAL							€1.186,00 /m2														
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€37.921.330,04														
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												PRECISIÓN		3,00 m							
VÉRTICE	ESTE						NORTE						Altitud								
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		Norte											
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		Norte											
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	Norte	1.196.948										
4						Oferta															
						Coordenadas		Este		Norte											
5						Base de Datos															
						Coordenadas		Este		Norte											

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50402018439100-2016-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	18,28 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	NO	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ a 50 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	NO	Media Baja
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	NO	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO	Media
Medidores instalados			Actividad del lugar		
Mixta (residencial-rural-turística)					
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
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	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 64,00%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
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.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
<p>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 exista disponibilidad de agua y de electricidad para este terreno, dado que no se nos facilitó ningún documento que confirme o niegue lo anterior.</p>					

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
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!
			-				#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>	-		-						-		
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
			-				#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>			-						-		
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									¢0,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢0,00</b>		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)								
	Medida en metros, m2, o unidades	Factor Depre.	Factor de Depreciación								
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado								
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición								
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente								
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i>											
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 descrita, 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 soportante del suelo. El valuador 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	
<b>CONSTRUCCIONES</b>			
Tipo de construcción existente: Estado de la edificación: Nombre del Profesional Responsable de la obra: Nombre del Desarrollador: Número de Contrato CFIA: Documentos de construcción adicionales:  Propiedad utilizada por: Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal:      0,00 m2	Uso predominante: Avance:      Presupuesto:      ¢  Número permiso construcción:   Nombre:  Porcentaje de cobertura:      0%      Año de construcción:		
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>			
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b> <b>NÚMERO DE NIVELES:</b> 1		<b>Sistema eléctrico:</b>	
Estructura Paredes Entrepiso Techos Cubierta Cielos Pisos Fachada Aposentos  Baños Otros Red de agua caliente Tanque captación de agua	Entubado Conduit      _____ Porcentaje      _____ Caja breaker      _____ Interruptor      _____ Estado General      _____  Gas LP      _____      Ubicación      _____		
<b>Fisuras</b>		<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>	
Repellos      _____      Paredes      _____ Pisos      _____	Paredes      _____      Cielos      _____ Pisos      _____      Cubierta      _____		
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>			
Estado de la edificación: <b>DESCRIPCIÓN</b>		Avance:	
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>			
Etapas 1 2 3 4 5 6 7	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:  Equivalente al:      0,0% del monto del crédito destinado a construcción
<b>OBSERVACIONES</b>			



**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*

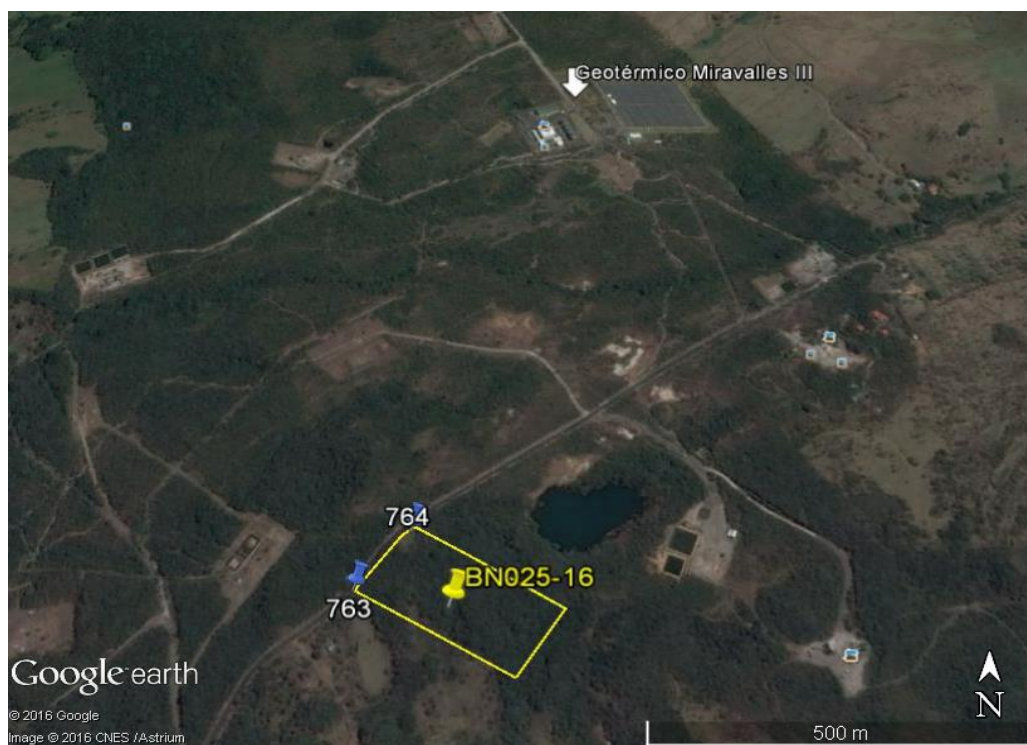
*Marca topográfica en vértice 5 y cercas en colindancia con el ICE*

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

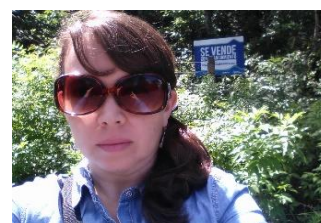
*Rótulo de bienes en venta del BNCR*
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1	2	3	4	5
				





**UBICACIÓN GEOGRÁFICA**  
**Levantamiento según puntos GPS manual**



Registrador: JOSE CISNEROS CISNEROS  
3227A50291F55B317C344040758D5B09

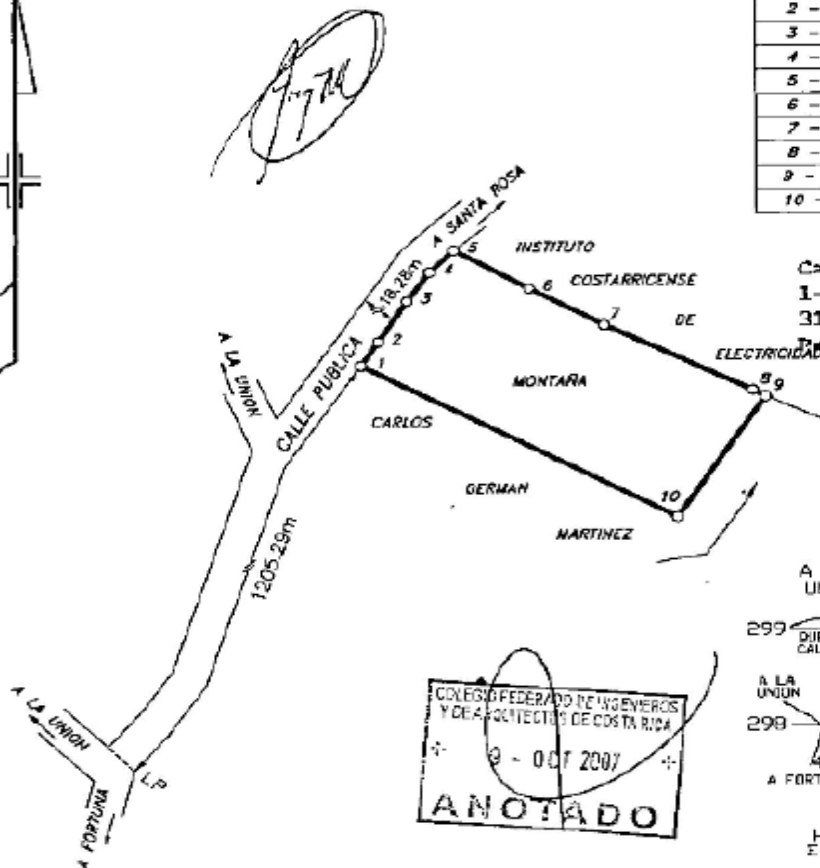
Catastro Nacional  
1-2254404  
16/10/2007 11:22



## 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 CATASTRADO C-909022-2004

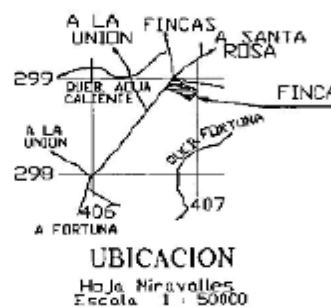
N



## DERROTERO

LINEA	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'	271.60m

Catastro Nacional  
1-2254404  
31/01/2008 07:47:44  
Ingresar



PROPIEDAD DE:

CARLOS GERMAN MARTINEZ

PASAPORTE N° P101665058

AREA

3ha 1974.14 m<sup>2</sup>PROTOCOLO TOMO  
13197FOLIO  
015

ESCALA

1: 4000

SITUADO EN LAS HORNILLAS

DISTRITO: 2° FORTUNA

CANTON: 4° BAGACES

PROVINCIA: 5° GUANACASTE

ARCHIVO N°

REGISTRO NACIONAL

PARTE DE:

FOLIO REAL:

5036354-000

AREA:

149ha 3845.07 m<sup>2</sup>

FECHA:

SEPTIEMBRE 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 MONTAÑA  
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 PARCIALES: NO HAY

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