

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-50401016663400-2018-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN DE BIENES			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Identidad 4-000-001021		100%
Provincia: 05 - GUANACASTE					
Cantón: 04 - BAGACES					
Distrito: 01 - BAGACES					
Localidad: BAGACES					
UBICACIÓN DEL BIEN					
DIRECCIÓN EXACTA					
425 metros al Oeste del Puente sobre el Río Piedra en carretera interamericana ruta 1 y 490 metros al Noroeste. Propiedad en servidumbre de paso.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	G-1159389-2007	5.000,01 m2			
Identificador Predial	50401016663400	5.000,01 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasia	NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢26.795.053,59			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢26.795.053,59			
VALOR EN LETRAS:		VEINTISEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y TRES COLONES			
59/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Zonal
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES		Terreno de topografía plana, bien delimitado con postes de concreto en sus vértices. Propiedad ubicada en proyecto de parcelas agrícolas cerca del poblado de Bagaces, son accesadas por servidumbre de material de lastre grueso, proyecto cuenta únicamente con servicio de electricidad, no posee servicio de agua disponible.			
Nombre del Perito		FREDDY ALVARENGA TINOCO			
Tipo de Profesional		ING. TOPÓGRAFO		Firma del Perito	
Número de registro		IT- 17232	Emp. 12460	Identificación N° 8-0088-0028	
Nombre de la empresa		SST CONSULTORES			
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		24 enero 2018	Fecha informe:		26 enero 2018
Números telefónicos para contacto		8867-3100 // 2642-1561 // 8320-2104			
Correo electrónico / Dirección WEB		info@sstconsultores.net // lalvarado@sstconsultores.net			

AVALÚO DEL TERRENO						214-50401016663400-2018-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m2		5.465,00		4.000,00		10.453,29		0,00		0,00		
Extensión (m²)	5000,01	5.000,00	1,0000	5000	1,0000	10453,29	1,2755	1,0000		1,0000		
Frente (m.)	45,73	57,99	0,9423	48,42	0,9858	37	1,0544	1,0000		1,0000		
Servicios (1)	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		
Servicios (2)	4	16	0,6977	1	1,0942	16	0,6977	1,0000		1,0000		
Tipo de vía (1-11)	6	5	0,9374	7	1,0667	5	0,9374	1,0000		1,0000		
Negociacion	0	5%	0,9500	0	1,0000	10%	0,9000	1,0000		1,0000		
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
Factor de Homologación		0,5855		1,1506		0,7917		1,0000		1,0000		
Valores Homologados		3.199,81		4.602,52		8.275,36						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
	0,0000		Área afectada			0,00 m2						
	0,0000		Área afectada			0,00 m2						
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€5.359 /m2			Valor ajustado			€5.359 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1,0000			Área			5.000,01 m2			€/ m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€5.359,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€26.795.053,59						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	AGROPECUARIA RICAJOA SOCIEDAD ANONIMA					LOTE SIMILAR						
SUR	SERVIDUMBRE AGRICOLA					ACCESO DE LASTRE GRUESO						
ESTE	SERVIDUMBRE AGRICOLA					ACCESO DE LASTRE GRUESO						
OESTE	AGROPECUARIA RICAJOA SOCIEDAD ANONIMA					LOTE SIMILAR						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN 3,00 m		
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
4	360.429					1.165.055					86	
5	360.429					1.165.107					86	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción					Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	<a href="https://www.bnventadebienes.com/Properties/249">https://www.bnventadebienes.com/Properties/249</a>					Base de Datos		Alexander soto 8344-5700			22/06/2017	
	Venta de lote de 5000 m² cerca del poblado de Bagaces. Cuenta con servicios básicos y accesado por calle pública.					Coordenadas		Este	361.464	Norte	1.165.090	
2	Oferta de lote de 5000 m² con 48 mts de frente a servidumbre agrícola, Ubicado cerca del poblado de Bagaces.					Base de Datos		Alexander soto 8344-5700			22/06/2017	
						Coordenadas		Este	363.996	Norte	1.164.742	
3	Oferta de lote de 5524 m² con 37 mts de frente a calle pública, Ubicado cerca del poblado de Bagaces.					Base de Datos		8547-8162.			22/06/2017	
	<a href="http://www.doomos.co.cr/de/17626_residencial-de-quintas-bagaces-5524mts-venta-o-cambio.html">http://www.doomos.co.cr/de/17626_residencial-de-quintas-bagaces-5524mts-venta-o-cambio.html</a>					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50401016663400-2018-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	7,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Servidumbre
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Media Baja
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 500 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	COMERCIO Y GANADERÍA	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO a 0 m		
Medidores instalados					
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	45,73 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	95,00 m		Pendiente %	2	
Relación:	2,07741089		Tipo de vía:	6	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Servidumbre	
	S2	4			
<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		Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente		Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 29,00%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
25/01/2018	<b>ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY - GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY</b> <b>RESERVAS Y RESTRICCIONES - CITAS: 404-04242-01-0800-001</b> <b>SERVIDUMBRE DE PASO - CITAS: 516-05338-01-0004- 001</b> <b>CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY - ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</b>				
<b>OBSERVACIONES</b>					
Terreno de topografía plana, bien delimitado con postes de concreto en sus vértices. Propiedad ubicada en proyecto de parcelas agrícolas cerca del poblado de Bagaces y de la carretera interamericana ruta 1, es accesado por servidumbre de material de lastre grueso, proyecto cuenta únicamente con servicio de electricidad, no posee servicio de agua disponible. En sitio se observa que existe una camino que atravieza el terreno, el mismo no está constituido en el plano. No se determinaron afectaciones físicas en campo que alteren el valor del bien.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-50401016663400-2018-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 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>			-						-		
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										ESTADO	
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>											
<div style="font-size: small; color: gray;"> 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 sismo 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. </div>											

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-50401016663400-2018-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:	Uso predominante: Avance:                      Presupuesto:                      ¢  Número permiso construcción:  Nombre:  Porcentaje de cobertura:                      Año de construcción:	
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>		
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b> _____ Estructura Paredes Entrepiso Techos Cubierta Cielos Pisos Fachada Aposentos Baños Otros Red de agua caliente Tanque captación de agua	<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> _____  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <b>Sistema eléctrico:</b>  Entubado Conduit _____  Porcentaje _____  Caja breaker _____  Interruptor _____  Estado General _____    Gas LP _____ Ubicación _____ </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>  Paredes _____ Cielos _____  Pisos _____ Cubierta _____ </div>	
<b>APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME</b>		
<b>Fisuras</b> Repellos _____ Pisos _____	<b>Apresiasión visual de desplome</b> Paredes _____ Pisos _____ Cielos _____	
<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: <div style="text-align: right;"> Equivalente al:                      0,0%  del monto del crédito destinado a construcción </div>
<b>OBSERVACIONES</b>		
No existen construcciones en el inmueble.		



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-50401016663400-2018-U



1. Perito en el sitio



2. Propiedad delimitada con postes



3. Terreno valorado



4. Terreno valorado



5. Camino interno del lote



6. Terreno valorado



7. Servidumbre agrícola






8. Servidumbre agrícola



9. Carretera ruta 1 como referencia esquina

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**


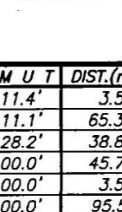
1	2	3	4	5
				

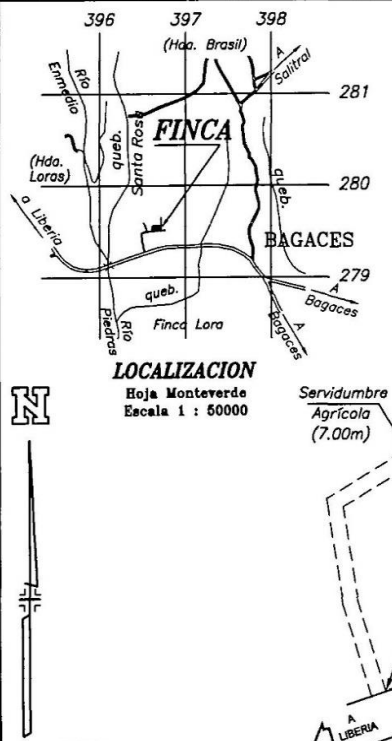
**PLANO 6.1**

214-50401016663400-2018-U

INSCRIPCIÓN: 5-1159389-2007  
Fecha: 18/04/2007 16:14:53  
Registrador: INGRID CHAVARRIA LA  
CCE04E3585CD078B81BEDF06B1E23E97

Catastro Nacional  
1-2171934  
17/04/2007 12:23:20  
Reingreso  
Catastro Nacional  
1-2171934  
15/03/2007 11:16:15  
Reingreso



**LOCALIZACION**  
Hoja Monteverde  
Escala 1 : 50000

**NOTAS:**

- Levantamiento polar. Poligonal abierta
- Do y fe de que los linderos son existentes
- Error angular estimado 0.01'
- Error lineal estimado 0.01 m
- Este plano modifica al catastrado N° G-1077588-2006
- Lotes Únicamente para uso agrícola.
- Colindantes:
  - (A) AGROPECUARIA RICAJOA S.A.
- Distancia frente a servidumbre agrícola del vértice 1 al 6 = 156.97m

LÍNEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-2	185° 11.4'	3.55
2-3	085° 11.1'	65.34
3-4	086° 28.2'	38.85
4-5	000° 00.0'	45.73
5-6	270° 00.0'	3.50
6-7	270° 00.0'	95.51
7-1	185° 11.4'	50.28

**TACOTAL**

DIRECCIÓN DE URBANISMO  
I. M. V. U.

\* 05 MAR. 2007 \*

APROBADO  
PARA EFECTOS DE CATÁSTRO  
FIRMA

Propiedad de:  
**MARC MARTINUS ADRIANUS VAN ERP**  
Pasaporte N° NG8912157

**JAIRO J. MARTINEZ LAINEZ** Topógrafo Asociado T.A. 8503

Protocolo tomo: 4314 Folio: 54

Situado en Bagaces Registro Público  
Distrito 1° Bagaces Es parte de  
Cantón 4° Bagaces Folio Real No.  
Provincia 5° Guanacaste 5151962-000

ÁREA: 5001.00 m<sup>2</sup>  
Área Según Registro: 87133.01 m<sup>2</sup>

Escala: 1:2000 Archivo: diseño finca.dwg Fecha: Enero 2007



ORTOFOTO 6.2

214-50401016663400-2018-U

**BIEN TEMPORAL EXDEUDOR 4035-2**

BAGACES, PROVINCIA DE GUANACASTE.

**Leyenda**

 G-1159389-2007





## ESTUDIO DE REGISTRO 6.3

214-50401016663400-2018-U

25/1/2018

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 166634---000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 166634 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE TACOTAL  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-BAGACES CANTON 4-BAGACES DE LA PROVINCIA DE  
GUANACASTE  
LINDEROS:

NORTE : AGROPECUARIA RICAJOA SOCIEDAD ANONIMA

SUR : SERVIDUMBRE AGRICOLA

ESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA

OESTE : AGROPECUARIA RICAJOA SOCIEDAD ANONIMA

MIDE: CINCO MIL UN METROS CUADRADOS  
PLANO:G-1159389-2007

## ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00151962	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 32,550,000.00 COLONES

## PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2012-00354836-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21 DE NOVIEMBRE DE 2012

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

## RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 404-04242-01-0800-001  
FINCA REFERENCIA 00059686-000  
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

## SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 516-05338-01-0004-001  
FINCA REFERENCIA 5083299 000  
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 25-Enero-2018 a las  
10.23.51 horas  
Emitido el 25-01-2018 a las 10:24 horas