

**AVALÚO DE FINCA URBANA**
**INFORME DE AVALÚO**

OFICINA

214

**DIRECCIÓN DE RECURSOS**  
**MATERIALES**  
**ADMINISTRACIÓN DE BIENES**

214-50401016662700-2018-U

**PROPÓSITO DEL AVALÚO**
**NOMBRE SOLICITANTE (S)**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Céd. Jurídica 4-000-001021

**NOMBRE PROPIETARIO (S)**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

**Proporción de Derechos**

Céd. Identidad 4-000-001021

100%

**UBICACIÓN DEL BIEN**

Provincia: 05 - GUANACASTE  
 Cantón: 04 - BAGACES  
 Distrito: 01 - BAGACES  
 Localidad: BAGACES

**DIRECCIÓN EXACTA**

425 metros al Oeste del Puente sobre el Río Piedras en carretera interamericana ruta 1 y 400 metros al Noroeste. Propiedad en servidumbre de paso.

**REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA**

|                         |                   |                              |         |    |
|-------------------------|-------------------|------------------------------|---------|----|
| Inscripción de la Finca | G-1159253-2007    | Según el Registro y el Plano |         |    |
| Plano de catastro N°    | 50401016662700    | 5.024,05 m <sup>2</sup>      |         |    |
| Identificador Predial   |                   | 5.024,05 m <sup>2</sup>      |         |    |
| Diferencia de medidas   | Porcentaje: 0,00% | 0,00 m <sup>2</sup>          | Demásia | NO |

**AVALÚO**

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| VALOR DEL TERRENO           | ₡29.119.393,80        |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | ₡0,00                 |
| <b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b> | <b>₡29.119.393,80</b> |

|   |          |                                    |       |
|---|----------|------------------------------------|-------|
| VALOR EN LETRAS: VEINTINUEVE MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES COLONES 80/100 |          |                                    |       |
| 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 TINOCOTipo de Profesional ING. TOPÓGRAFO

Firma del Perito

Número de registro IT- 17232Emp. 12460

Identificación N°

8-0088-0028

Nombre de la empresa SST CONSULTORES

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 24 enero 2018Fecha informe: 26 enero 2018Números telefónicos para contacto 8867-3100 // 2642-1561 // 8320-2104Correo electrónico / Dirección WEB [info@sstconsultores.net](mailto:info@sstconsultores.net) // [jalvarado@sstconsultores.net](mailto:jalvarado@sstconsultores.net)

## AVALÚO DEL TERRENO

214-50401016662700-2018-U

## TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

| Características             | SUJETO  | COMPARABLES     |              |                 |          |          |
|-----------------------------|---------|-----------------|--------------|-----------------|----------|----------|
|                             |         | 1 Factor        | 2 Factor     | 3 Factor        | 4 Factor | 5 Factor |
| VALOR ¢/m <sup>2</sup>      |         | 5.465,00        | 4.000,00     | 10.453,29       | 0,00     | 0,00     |
| Extensión (m <sup>2</sup> ) | 5024,05 | 5.000,00 0,9984 | 5000 0,9984  | 10453,29 1,2735 | 1,0000   | 1,0000   |
| Frente (m.)                 | 62,94   | 57,99 1,0207    | 48,42 1,0678 | 37 1,1420       | 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       | 0,1 0,9500      | 0 1,0000     | 0,1 0,9000      | 1,0000   | 1,0000   |
|                             |         | 1,0000          | 1,0000       | 1,0000          | 1,0000   | 1,0000   |
| Factor de Homologación      |         | 0,6332          | 1,2443       | 0,8561          | 1,0000   | 1,0000   |
| Valores Homologados         |         | 3.460,33        | 4.977,25     | 8.949,13        |          |          |

## FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

| DESCRIPCIÓN | FACTOR | DETALLE       |                     |
|-------------|--------|---------------|---------------------|
|             | 0,0000 | Área afectada | 0,00 m <sup>2</sup> |
|             | 0,0000 | Área afectada | 0,00 m <sup>2</sup> |
|             | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m <sup>2</sup> |

## VALOR DEL TERRENO

|                                |                        |                |                                 |                                   |
|--------------------------------|------------------------|----------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Valor conclusivo               | ₡5.796 /m <sup>2</sup> | Valor ajustado | ₡5.796 / m <sup>2</sup>         | Valor unitario Mejoras al Terreno |
| Factor secciones               | 1,0000                 | Área           | 5.024,05 m <sup>2</sup>         | ₡0 / m <sup>2</sup>               |
| <b>VALOR UNITARIO FINAL</b>    |                        |                | <b>₡5.796,00 /m<sup>2</sup></b> |                                   |
| <b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b> |                        |                | <b>₡29.119.393,80</b>           |                                   |

## LINDEROS ACTUALES

|       |  |  |
|-------|--|--|
| NORTE | AGROPECUARIA RICAOJA SOCIEDAD ANONIMA                        | LOTE SIMILAR                           |
| SUR   | SERVIDUMBRE AGRICOLA   | ACCESO DE LASTRE GRUESO                |
| ESTE  | AGROPECUARIA RICAOJA SOCIEDAD ANONIMA Y SERVIDUMBRE AGRICOLA | ACCESO DE LASTRE GRUESO Y LOTE SIMILAR |
| OESTE | AGROPECUARIA RICAOJA SOCIEDAD ANONIMA                        | LOTE SIMILAR                           |

## COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 3,00 m

| VÉRTICE | ESTE    | NORTE     | Altitud |
|---------|---------|-----------|---------|
| 3       | 360.264 | 1.164.995 | 87      |
| 5       | 360.326 | 1.165.002 | 87      |
|         |         |           |         |
|         |         |           |         |

## 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><br>Venta de lote de 5000 m <sup>2</sup> cerca del poblado de Bagaces. Cuenta con servicios básicos y accesado por calle pública.   | Base de Datos    | Alexander soto 8344-5700 |         |       | 22/06/2017     |
|    |  | Coordenadas      | Este                     | 361.464 | Norte | 1.165.090      |
| 2  | Oferta de lote de 5000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> con 37 mts de frente a calle pública, Ubicado cerca del poblado de Bagaces.<br><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> | Base de Datos    | 8547-8162.               |         |       | 22/06/2017     |
|    |  | Coordenadas      | Este                     |         | Norte |                |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA<br>Y DE SU ENTORNO  |                        | 214-50401016662700-2018-U      |                      |  |  |  |
|---|------------------------|--------------------------------|----------------------|--|--|--|
| VÍAS DE COMUNICACIÓN  |                        | ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS   |                      |  |  |  |
| Tipo de ruta  | Calle local            | Caño                           | NO                   | Sistema Sanitario                      |  |  |
| Material  | Lastre mezclado grueso | Cuneta                         | NO                   | Alcantarillado pluvial                 |  |  |
| Ancho de vía  | 7,00 m                 | Cordón                         | NO                   | Tanque séptico                         |  |  |
| Acera   | NO                     | ACCESO A LA FINCA              |                      |  |  |  |
|   |                        | Servidumbre                    |                      |  |  |  |
| DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS   |                        | DATOS SOCIOECONÓMICOS          |                      |  |  |  |
| 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  |                        |                                |                      |  |  |  |
| CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS  |                        |                                |                      |  |  |  |
| Frente principal:   | 88,44 m                | Nivel sobre calle:             | 0,00 m               |  |  |  |
| Fondo:  | 113,00 m               | Pendiente %                    | 2                    |  |  |  |
| Relación:   | 1,2777024              | Tipo de vía:                   | 6                    |  |  |  |
| Servicios   | S1 1<br>S2 4           | Ubicación:                     | Servidumbre          |  |  |  |
| RIESGOS POTENCIALES   |                        |                                |                      |  |  |  |
| Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: NO  |                        |                                |                      |  |  |  |
| Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, 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                                |  |  |
| GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA  |                        |                                |                      |  |  |  |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 29,00%   |                        |                                |                      |  |  |  |
| AFFECTACIONES DEL BIEN  |                        |                                |                      |  |  |  |
| GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES  |                        |                                |                      |  |  |  |
| ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY - GRAVAMENES o AFFECTACIONES: SI HAY   |                        |                                |                      |  |  |  |
| RESERVAS Y RESTRICCIONES - CITAS: 404-04242-01-0800-001   |                        |                                |                      |  |  |  |
| SERVIDUMBRE DE PASO - CITAS: 516-05338-01-0004- 001   |                        |                                |                      |  |  |  |
| CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY - ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY  |                        |                                |                      |  |  |  |
| OBSERVACIONES   |                        |                                |                      |  |  |  |
| 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 atraviesa 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   |  |                 |       |                      |                                 |        |               |               | 214-50401016662700-2018-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>   |  |                 |       |                      |                                 |        |               |               | ¢0,00                     |          |                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| MÉTODO DE DEPRECIACIÓN   |  |                 |       |                      |                                 |        |               |               |                           |          |                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| DEFINICIONES   |  |                 |       |                      |                                 |        |               |               |                           |          |                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Área</b>  | Dimensión de la construcción<br>Medida en metros, m2, 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)                               |                 |       |                      |                                 |        |               |               |                           |          |                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Método de depreciación utilizado:  |  |                 |       | Ross-Heidecke        |                                 |        |               |               |                           |          |                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 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. |  |                 |       |                      |                                 |        |               |               |                           |          |                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

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

| DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES              |                              | 214-50401016662700-2018-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:                   | Porcentaje de cobertura:     | Año de construcción:                  |   |
| <b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>                    |                              |                                       |   |
| <b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b> _____ |                              | <b>NÚMERO DE NIVELES:</b> _____       |   |
| <b>Sistema eléctrico:</b>                      |                              |                                       |   |
| Estructura                                     | Entubado Conduit             | _____                                 |   |
| Paredes  | Porcentaje                   | _____                                 |   |
| Entrepiso                                      | Caja breaker                 | _____                                 |   |
| Techos   | Interruptor                  | _____                                 |   |
| Cubierta                                       | Estado General               | _____                                 |   |
| Cielos   |                              |                                       |   |
| Pisos  | Gas LP                       | Ubicación                             | _____   |
| Fachada  |                              |                                       |   |
| Aposentos                                      |                              |                                       |   |
| Baños  |                              |                                       |   |
| Otros  |                              |                                       |   |
| Red de agua caliente                           |                              |                                       |   |
| Tanque captación de agua                       |                              |                                       |   |
| <b>Fisuras</b>                                 |                              | <b>Apreciación visual de desplome</b> |   |
| Repellos                                       | Paredes                      | Pisos                                 | Cielos  |
| Pisos  | _____                        | _____                                 | _____   |
| <b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>                   |                              |                                       |   |
| Estado de la edificación:                      | Avance:                      |                                       |   |
| <b>DESCRIPCIÓN</b>                             |                              |                                       |   |
| <b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>               |                              |                                       |   |
| Etapas   | % de avance                  | Detalle de avance esperado            | Se recomienda un primer giro para construcción: |
| 1  |                              |                                       |   |
| 2  |                              |                                       |   |
| 3  |                              |                                       |   |
| 4  |                              |                                       |   |
| 5  |                              |                                       |   |
| 6  |                              |                                       |   |
| 7  |                              |                                       |   |
| <b>OBSERVACIONES</b>                           |                              |                                       |   |
| No existen construcciones en el inmueble.      |                              |                                       |   |

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-50401016662700-2018-U



1. Perito en el sitio



2. Servidumbre frente al lote



3. Frente a la propiedad



4. Servidumbre frente al lote



5. Calle de acceso



6. Terreno delimitado por postes de concreto



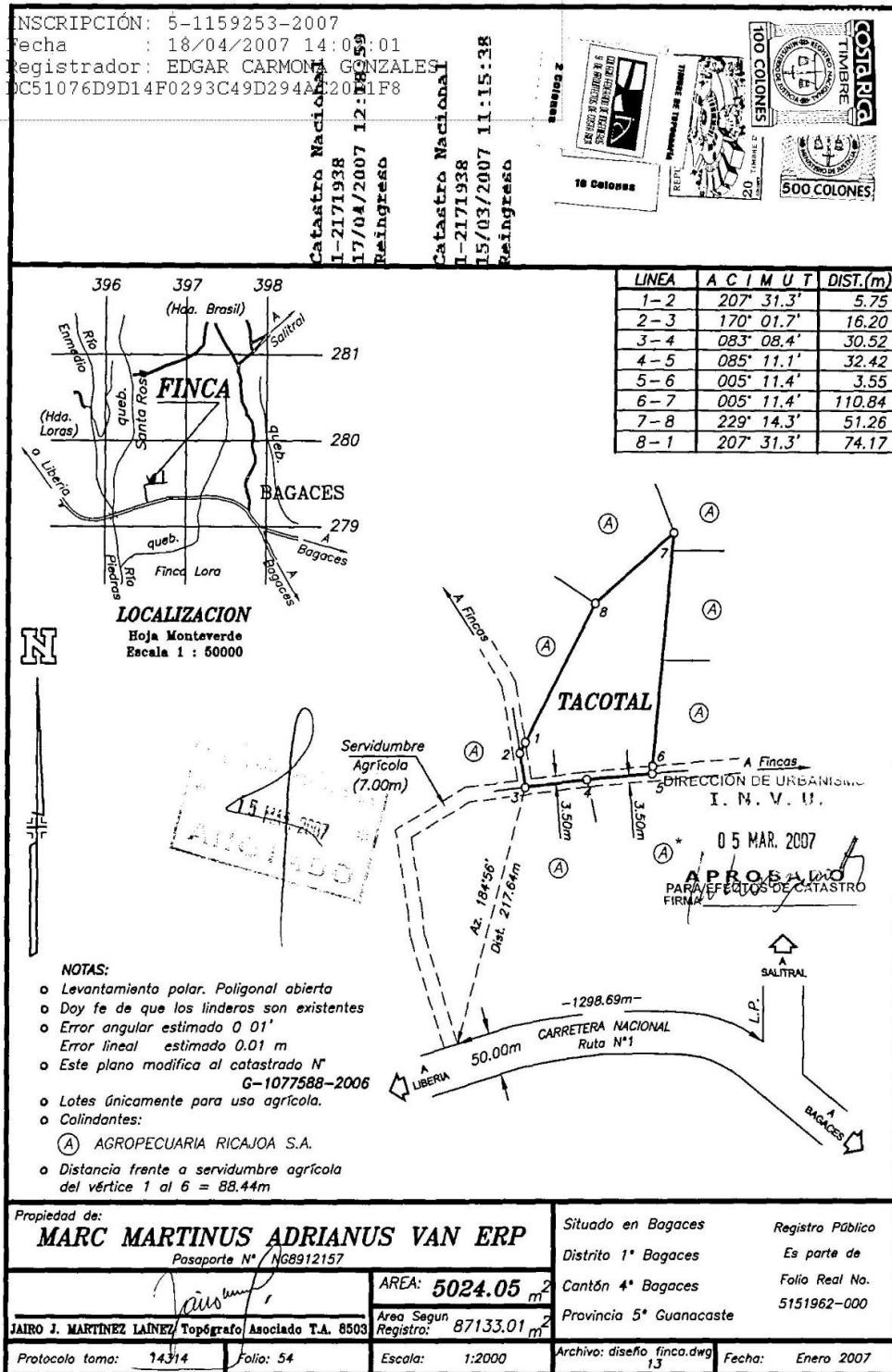
7. Cerretera ruta 1 a 500 metros del lote

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

| 1   | 2   | 3   | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
|  |  |  |   |   |

**PLANO 6.1**

214-50401016662700-2018-U



**ORTOFOTO 6.2**

214-50401016662700-2018-U



**ESTUDIO DE REGISTRO 6.3**

214-50401016662700-2018-U

25/1/2018

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 166627--000**

**PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 166627 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 RICAOA SOCIEDAD ANONIMA  
SUR : SERVIDUMBRE AGRICOLA  
ESTE : AGROPECUARIA RICAOA SOCIEDAD ANONIMA Y SERVIDUMBRE AGRICOLA  
OESTE : AGROPECUARIA RICAOA SOCIEDAD ANONIMA**

**MIDE: CINCO MIL VEINTICUATRO METROS CON CINCO DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:G-1159253-2007**

**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: VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTOS MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACION: 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  
10.29.26 horas**

**Emitido el 25-01-2018 a las 10:30 horas**