

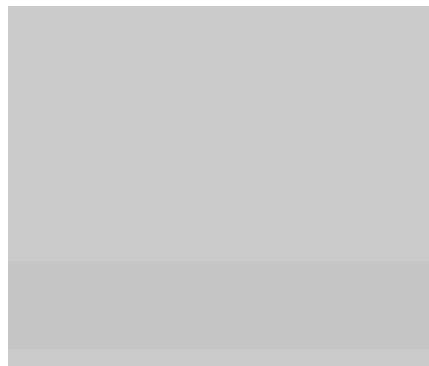
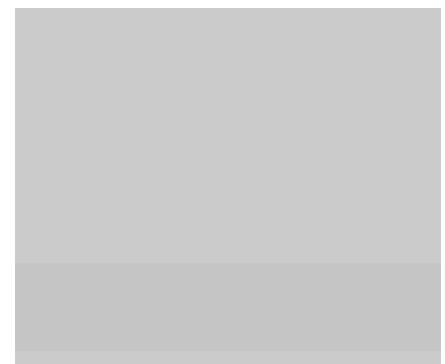
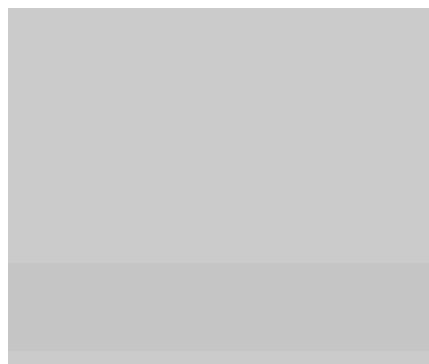
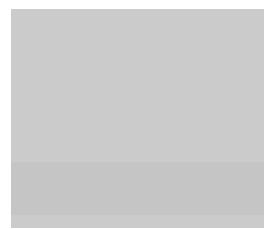
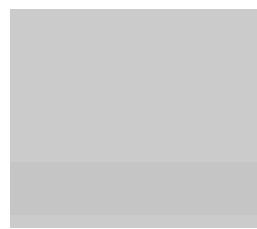
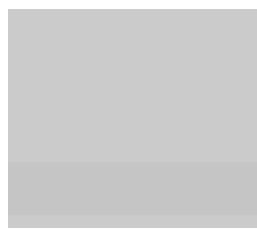
<b>AVALÚO DE FINCA URBANA</b>		<b>INFORME DE AVALÚO</b>	
<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-50802014889800-2020-U	
<b>PROpósito DEL AVALÚO</b>	ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS MATERIALES		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>		<b>Proporción de Derechos</b>	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	08 - TILARAN		
Distrito:	02 - QUEBRADA GRANDE		
Localidad:	EL DOS		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
DEL CRUCE A CABECERAS EN EL DOS. 55 METROS SURESTE Y 25 M ESTE. 200 METROS SURESTE A MANO DERECHA			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca	Según el Plano		
Plano de catastro N°	4.492,93 m <sup>2</sup>		
Identificador Predial	4.492,93 m <sup>2</sup>		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>
			Demásia NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO	₡8.689.326,62		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡8.689.326,62</b>		
VALOR EN LETRAS:	OCHO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS COLONES 62/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	20 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		
<b>SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA</b>			SÍ
El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.			
<b>OBSERVACIONES GENERALES</b>	Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. 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	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos		
Tipo de Profesional	Ing. Agrónomo	Firma del Perito	
Número de registro	N° 7168	Emp.	Identificación N° 113240177
Nombre de la empresa	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos		
Nombre y firma representante legal de la empresa	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos		
Fecha inspección:	14 abril 2020	Fecha informe:	15 abril 2020
Números telefónicos para contacto	8309-8016		
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:rockbrand7@hotmail.com">rockbrand7@hotmail.com</a>		

AVALÚO DEL TERRENO					214-50802014889800-2020-U					
		TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO								
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor				
VALOR €/m2		802,45	7.500,00	0,00	0,00	0,00				
Área	4492,93	13.978,07	1.4543	3416	0,9135	1,0000				
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	1,0000				
Frente	116,43		1,0000		1,0000	1,0000				
Forma (Regularida)	3,744108		1,0000		1,0000	1,0000				
Pendiente	4	4	1,0000	4	1,0000	1,0000				
Ubicación	6	6	1,0000	4	0,9503	1,0000				
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000				
Servicios 2	1	1	1,0000	11	0,7408	1,0000				
Tipo de Vía	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000				
Negociación			1,0000	si	0,8500	1,0000				
Indexación IPC			1,0000		1,0000	1,0000				
			1,0000		1,0000	1,0000				
Factor de Homologación		1,4543		0,5466	1,0000	1,0000				
Valores Homologados		1.167,03		4.099,86						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO										
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE								
Ley forestal	0,2000	Área afectada	1.491,40 m2	Articulo 33 ley forestal						
	1,0000	Área afectada	0,00 m2							
	1,0000	Área afectada	0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO										
Valor conclusivo	€2.633 /m2	Valor ajustado	€1.934 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	0,7344	Área	4.492,93 m2	€0 / m2						
VALOR UNITARIO FINAL										
VALOR TOTAL DEL TERRENO										
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	COOPERATIVA DE CAFICULTORES Y SERVICIOS MULTIPLES DE DOS DE TILARAN R.L		Lote baldío							
SUR	COOPERATIVA DE CAFICULTORES Y SERVICIOS MULTIPLES DE DOS DE TILARAN R.L		Lote baldío							
ESTE	SERVIDUMBRE DE PASO		Lastre grueso							
OESTE	COOPERATIVA DE CAFICULTORES Y SERVICIOS MULTIPLES DE DOS DE TILARAN R.L		Lote baldío							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN 5,00 m					
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud					
52	401.199		1.146.675		783					
49	401.234		1.146.567		781					
60	401.169		1.146.604		780					
63	401.188		1.146.673		780					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción		Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta				
1	<a href="https://ventadebienes.bancobcr.com/wps/portal/bcrb/bcrb/bienes/bienes/terrenos/detalle/?codigo=5-150821-000&amp;tipo_propiedad=3&amp;descuento=1">https://ventadebienes.bancobcr.com/wps/portal/bcrb/bcrb/bienes/bienes/terrenos/detalle/?codigo=5-150821-000&amp;tipo_propiedad=3&amp;descuento=1</a>		Oferta	venta de vienes bcr		15/4/2020				
			Coordenadas	Este	Norte					
2	<a href="https://www.olx.co.cr/item/terreno-en-ganga-3416-m2-iid-1100225047">https://www.olx.co.cr/item/terreno-en-ganga-3416-m2-iid-1100225047</a>		Oferta	olx.co.cr		15/4/2020				
			Coordenadas	Este	Norte					
3			Coordenadas	Este	Norte					
			Coordenadas	Este	Norte					
4			Coordenadas	Este	Norte					
			Coordenadas	Este	Norte					
5			Coordenadas	Este	Norte					
			Coordenadas	Este	Norte					

<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>		214-50802014889800-2020-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	6,00 m	Cordón	NO
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
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 250 m Densidad poblacional Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 250 m Actividad del lugar
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 280 m
Medidores instalados	Ninguno	<b>AGRICOLA</b>	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frente principal:	116,43 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	62,00 m	Pendiente %	4
Relación:	0,5325088	Tipo de vía:	5
Servicios	S1 1 S2 1	Ubicación:	Callejón latera
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: <u>SÍ</u>			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres): <u>Óptimo</u>			
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	10,00 m Posibilidad de daños Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente Riesgo deslizamiento Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>26,00%</u>			
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
15/4/2020	El gravamen de Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Publicos, no presenta afectación visible en campo.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
La propiedad se encuentra en las cercanías de beneficio de Coope El Dos. No se logró observar en campo líneas eléctricas al frente de la propiedad, ni tuberías de agua potable.			
La propiedad se ingresa por medio de una servidumbre de paso la cual no se encuentra a favor de la finca en el estudio de registro por lo cual puede causar inconvenientes.			

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-50802014889800-2020-U

**Vista de servidumbre****Lindero norte****Lindero Sur****Vista del lote****FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES**

**PLANO DE CATASTRO**

214-50802014889800-2020-U

**CATASTRO NACIONAL**  
**100 351**  
 ROLLO IMAGEN  
 SECCION MICROFILM AÑO 1999

**REGISTRO NACIONAL**  
**CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

**G - 562116 - 99**  
*Bruno R.F.C.*

20 MAY 1999

Fecha Firma Autorizada



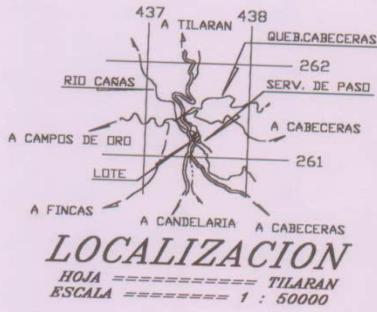
A SAN RAMON

**N**

200032

A CABECERAS  
 LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL CERRADA  
 CIERRE ANGULAR 0°0'  
 CIERRE LINEAL 0.02m  
 LINDEROS EXISTENTES  
 DOY FE QUE LO QUE SE INDICA EN EL CROQUIS ES  
 LO QUE EXISTE EN LA REALIDAD Y NO COMO SE  
 INDICA EN LA HOJA CARTOGRAFICA.  
 FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO DEL 52 AL 57 = 116.43m  
 Y DEL PUNTO 57 AL 48 = 0.82m  
 DOY FE QUE MODIFICO AL PLANO CATASTRADO NUMERO  
 G-3045-64 POR SEGREGACION, UBICACION Y REFERENCIA  
 Y ADEMÁS NO SE TRASLAPA CON NINGUNA OTRA FINCA.

LÍNEA	ÁZIMUT	DIST(m)
52 - 53	150°34'	20.54
53 - 54	153°41'	35.28
54 - 55	174°14'	12.65
55 - 56	181°11'	38.03
56 - 57	147°13'	9.93
57 - 49	135°16'	0.82
49 - 48	217°24'	13.07
48 - 58	286°35'	10.13
58 - 59	309°58'	44.95
59 - 60	322°05'	21.22
60 - 61	014°32'	17.79
61 - 62	027°55'	23.04
62 - 63	010°45'	32.01
63 - 52	080°50'	11.90


**LOCALIZACION**
HOJA ----- TILARAN  
ESCALA ----- 1 : 50000
 10 FEDERICO DE INGENIEROS  
 1 DE ARQUITECTOS DE C.R.

18 MAY 1999

NOTE DEL ALVARO DE ARAYA

*A* = COOPERATIVA DE CAFICULTORES Y SERVICIOS MULTIPLES  
 DEL DOS DE TILARAN RESPONSABILIDAD LIMITADA

RESPONSABILIDAD LIMITADA

COOPERATIVA DE CAFICULTORES Y SERVICIOS MULTIPLES  
 DEL DOS DE TILARAN RESPONSABILIDAD LIMITADA

PROPIEDAD DE :

CEDULA JURIDICA:  
 3-004-045952-16COOPERATIVA DE CAFICULTORES Y SERVICIOS MULTIPLES  
 DEL DOS DE TILARAN RESPONSABILIDAD LIMITADA

SITUADO EN : EL DOS

ESCALA :  
 1 : 2000

DISTRITO : 2º QUERBRADA GRANDE

FECHA :

CANTON : 8º TILARAN

13-04-99

PROVINCIA : 5º GUANACASTE

LIBRETA : 45

FOLIO : 56-68

  
 LUIS ANGEL ARAYA ALVARO  
 TOPOGRAFO ASOCIADO TA-3471

 PROTOCOLO  
 TOMO : 10076  
 FOLIO : 120,128 Y 130

 AREA :  
**4492.93 m<sup>2</sup>**

 AREA SEGUN REGISTRO  
**482168.70 m<sup>2</sup>**

 ES PARTE DE  
 FOLIO REAL  
**5108926-000**

**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-50802014889800-2020-U

15/4/2020

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 148898---000**

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 148898 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR CON UNA CASA  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-QUEBRADA GRANDE CANTON 8-TILARAN DE LA PROVINCIA DE  
GUANACASTE

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : COOPERATIVA DE CAFICULTORES Y SERVICIOS MULTIPLES DE DOS DE TILARAN R.L

SUR : COOPERATIVA DE CAFICULTORES Y SERVICIOS MMULTIPLES DE DOS DE TILARAN R.L

ESTE : SERVIDUMBRE DE PASO

OESTE : COOPERATIVA DE CAFICULTORES Y SERVICIOS MULTIPLES DE DOS DE TILARAN R.L.

MIDE: CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CON NOVENTA Y TRES  
DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:G-0562116-1999

IDENTIFICADOR PREDIAL:508020148898\_\_\_\_\_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN  
5-00108926 000 FOLIO REAL**

VALOR FISCAL: 8,100,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO  
TREINTA COLONES CON TREINTA Y TRES CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2014-00030274-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-FEB-2014

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

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 460-01960-01-0006-001

FINCA REFERENCIA 5108926 000

AFECTA A FINCA: 5-00148898 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

15/4/2020

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 13-04-2020 a las 18:39 horas