

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-50802014889800-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS MATERIALES	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
Proporción de Derechos			
		100%	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	08 - TILARAN		
Distrito:	02 - QUEBRADA GRANDE		
Localidad:	EL DOS		
DIRECCIÓN EXACTA			
DEL CRUCE A CABECERAS EN EL DOS. 55 METROS SURESTE Y 25 M ESTE. 200 METROS SURESTE A MANO DERECHA			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Plano		
Plano de catastro N°	G-562116-1999	4.492,93 m2	
Identificador Predial	50802014889800	4.492,93 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2
		Demasía	NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	¢8.689.326,62		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢8.689.326,62		
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		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. 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 representate 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	rockbrand7@hotmail.com		

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		1,0000		1,0000	
Nivel	0		0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	116,43		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Forma (Regularidad)	3,744108		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	4		4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	6		6	1,0000	4	0,9503	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	1		1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	1		1	1,0000	11	0,7408	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	5		5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Negociación			1,0000		si	0,8500	1,0000		1,0000		1,0000	
Indexación IPC			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación			1,4543		0,5466		1,0000		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		€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€1.934,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€8.689.326,62						
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												
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												
N°		Descripción				Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta		
1		https://ventadebienes.bancobcr.com/wps/portal/bcrb/bcrb/bienes/bienes/terrenos/detalle/?codigo=5-150821-000&tipo_propiedad=3&descuento=1				Oferta		venta de vienes bcr		15/4/2020		
						Coordenadas		Este		Norte		
2		https://www.olx.co.cr/item/terreno-en-ganga-3416-m2-iiid-1100225047				Oferta		olx.co.cr		15/4/2020		
						Coordenadas		Este		Norte		
3												
						Coordenadas		Este		Norte		
4												
						Coordenadas		Este		Norte		
5												
						Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50802014889800-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
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	ACCESO A LA FINCA			Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
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	AGRICOLA	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 280 m		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
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	Ubicación:	Callejón latera		
	S2 1				
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	10,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 26,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	15/4/2020				
	El gravamen de Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, no presenta afectación visible en campo.				
OBSERVACIONES					
La propiedad se encuentra en las cercanías de beneficio de Coope El Dos. No se logro 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



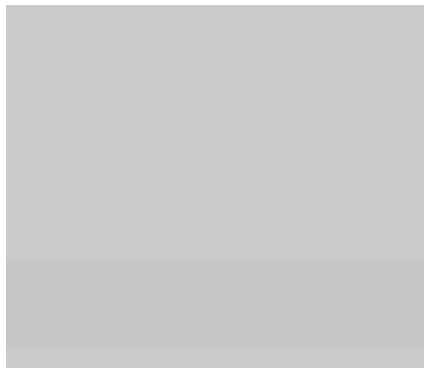
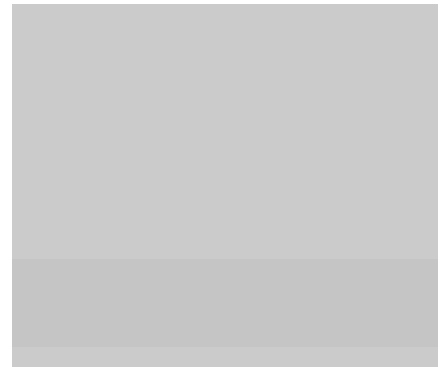
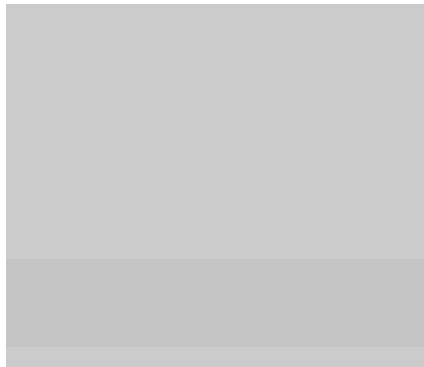
Lindero norte



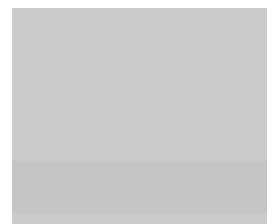
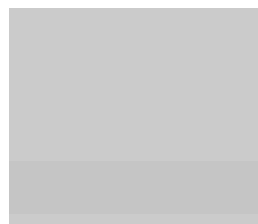
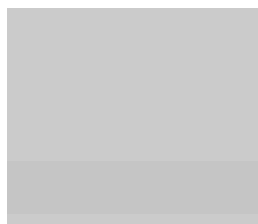
Lindero Sur



Vista del lote



FOTOGRAFÍAS 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:
6-562116-99

20 MAY 1999
Fecha Firma Autorizada

REPUBLICA DE COSTA RICA
10 TIMBRE DE ARCHIVOS 10
20 COLONES 20 COLONES
100 COLONES 100 COLONES
10 COLONES

322-G-8-2-4

LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL CERRADA
CIERRE ANGULAR 0°01'
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 49 = 0.82m
DOY FE QUE MODIFICA AL PLANO CATASTRADO NUMERO C-3045-64 POR SEGREGACION, UBICACION Y REFERENCIA Y ADEMAS NO SE TRASLAPA CON NINGUNA OTRA FINCA.

LINEA	AXIMUT	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 FEDERADO DE INGENIEROS
1 DE ARQUITECTOS DE C.R.
18 MAY 1999
JOSE ANIL ALVARADO ARAYA

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

CEDULA JURIDICA:
3-004-045952-16

SITUADO EN : EL DOS
DISTRITO : 2° QUEBRADA GRANDE
CANTON : 8° TILARAN
PROVINCIA : 5° GUANACASTE

ESCALA : 1 : 2000
FECHA : 13-04-99
LIBRETA : 45
FOLIO : 56-68

AREA : 4492.93 m²
AREA SEGUN REGISTRO : 482168.70 m²

ES PARTE DE FOLIO REAL
5108926-000

PROTOCOLO TOMO : 10076
FOLIO : 120,128 Y 130

LUIS ANGEL ARAYA ALFARO
TOPOGRAFO ASOCIADO TA-3471

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