

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales	214-50304013749900-2017-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes			
NOMBRE SOLICITANTE					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4000001021			
NOMBRE PROPIETARIO					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4000001021		Proporción de Derechos 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	03 - SANTA CRUZ				
Distrito:	04 - TEMPATE				
Localidad:	Potrero				
DIRECCIÓN EXACTA					
Del cruce Potrero-Nuevo Colón-Tempate, 850 metros Este, 75 metros Norte y 950 metros Noreste, a mano izquierda.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según	el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	G-1702360-2013	5 266,00 m2			
Identificador Predial	50304013749900	5 266,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía	NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢21 953 954,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢21 953 954,00			
VALOR EN LETRAS:		VEINTIÚN MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO COLONES 0/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		60 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Zonal
Tipo de cambio (venta) del dólar al día, según BNCR:		¢576,50.			
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	El acceso al bien sujeto no coincide con el plano catastrado, y está habilitado sólo para ingreso de doble tracción. Hay una vista atractiva de la bahía Potrero.				
Nombre del Perito	Randy Antonio Umaña Picado				
Tipo de Profesional	Ingeniero forestal		Firma del Perito		
Número de registro	7086	Emp.	no aplica		Identificación N° 113340390
Nombre de la empresa	no aplica				
Nombre y firma representate legal de la empresa		no aplica			
Fecha inspección:	4 julio 2017	Fecha informe:	5 julio 2017		
Números telefónicos para contacto	83359110				
Correo electrónico / Dirección WEB	sacoglottis@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO					214-50304013749900-2017-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m2		6 256,99		0,00		0,00		0,00		0,00		
Área	5266	5519	1,0156	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
Tipo de vía	7	6	0,9374	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
Servicios 2	4	11	0,8106	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
Vista al mar	Sí	Sí	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
Factor de Homologación		0,7717		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
Valores Homologados		4 828,74										
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
Servidumbre 1	0,0000		Área afectada			19,32 m2			Retiro vial			
Servidumbre 2	0,0000		Área afectada			700,00 m2			Retiro vial			
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€4 829 /m2			Valor ajustado			€4 169 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	0,8634			Área			5 266,00 m2			€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€4 169,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€21 953 954,00						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Marañones Industriales del Pacífico S.A.					Charral						
SUR	Marañones Industriales del Pacífico S.A.					Charral						
ESTE	servidumbre agrícola de paso y Marañones Industriales del Pacífico S.A.					Vía habilitada para vehículos doble tracción sólo durante época seca y charral						
OESTE	Marañones Industriales del Pacífico S.A.					Charral						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
8	309 010					1 157 878					106	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	Potrero, Forestales La Marcela, lote 53. \$59.900.			Oferta		Gloriela 26544010			5/7/2017			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50304013749900-2017-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	7,00 m		Alcantarillado pluvial	NO	
Acera	NO		Cordón	NO	
			ACCESO A LA FINCA		
			Servidumbre		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	SÍ	ICE	Clase social
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO		Media Alta
Electricidad	SÍ oopeguanacas	Transporte Público	NO		Clase social zonas cercanas
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO		Media Alta
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO		Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	NO		Baja
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
				Residencial y agropecuaria	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	19,32 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	60,00 m		Pendiente %	50	
Relación:	3,1		Tipo de vía:	7	
Servicios	S1	1			
	S2	4			
			Ubicación:	Medianero dos frentes	
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	Arroyo	Distancia	500,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Quebrada	Pendiente	Desendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 20,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
30/6/2017		Se presentan los siguientes gravámenes: servidumbre sirviente (1), obligaciones (1) y servidumbre de paso (12). La servidumbre sirviente divide en dos el bien sujeto, pero no lo afecta físicamente.			
OBSERVACIONES					
El bien sujeto consiste en un terreno en verde que presenta dos terrazas. Hay una vista atractiva de la bahía Potrero y su entorno. En el entorno inmediato del bien no hay una sola construcción y el bien se encuentra completamente abandonado. El acceso al interior del bien es posible es vehículo doble tracción sobre la servidumbre que atraviesa el centro del terreno. Esta servidumbre requiere de reparaciones importantes y el estado del camino es malo. La servidumbre que atraviesa el bien según plano no presenta el mismo trazo ni está completa en el campo, dado que la topografía lo impide.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50304013749900-2017-U

Frente del bien y entorno

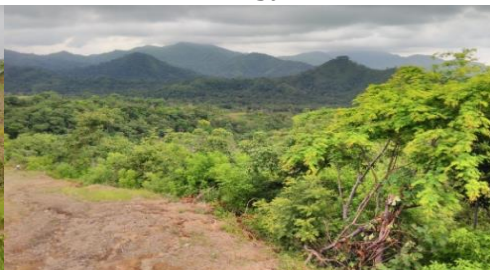


Colindantes

Norte

Sur

Sur (servidumbre de paso)



Este (servidumbre de paso)



Terraza principal

Vértice 8

Valuador



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1



ESTUDIO REGISTRAL 1 de 3

214-50304013749900-2017-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 137499---000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 137499 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: SOLAR

SITUADA EN EL DISTRITO 4-TEMPATE CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : MARAÑONES INDUSTRIALES DEL PACIFICO S.A.

SUR : MARAÑONES INDUSTRIALES DEL PACIFICO S.A.

ESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA CON UN FRENTE A ELLA DE 19 MTS 32 CM Y MARAÑONES INDUSTRIALES DEL PACIFICO S.A.

OESTE : MARAÑONES INDUSTRIALES DEL PACIFICO S.A.

MIDE: CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS

PLANO:G-1702360-2013

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
5-00047995 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 65,022,500.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS DOLARES CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2015-00435536-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16 DE FEBRERO DE 2016

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE SIRVIENTE

CITAS: 331-05375-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 00022074-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

OBLIGACIONES REF:1992-194-002

CITAS: 331-05375-01-0906-001

OBLIGACIONES REF:1992-194-002

CITAS: 331-05375-01-0906-001

FINCA REFERENCIA 5047995 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 388-06903-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 5047995 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 424-02252-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 5047995 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 424-02252-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 5047995 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 427-15669-01-0006-001

FINCA REFERENCIA 5047995 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 428-01450-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 5047995 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 428-01450-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 5047995 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 444-18594-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 5047995 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 444-18594-01-0005-001

ESTUDIO REGISTRAL 3 de 3

214-50304013749900-2017-U

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 444-18594-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 5047995 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 458-16198-01-0026-001

FINCA REFERENCIA 5047995 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 458-16198-01-0038-001

FINCA REFERENCIA 5047995 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 535-06734-01-0024-001

AFECTA A FINCA: 5-00137499- -

INICIA EL: 21 DE MAYO DE 2004

LONGITUD: 1357.08 METROS

ANCHO: 7.00 METROS

RUMBO: NORTE A NORESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

5 137499-000 5 137499-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 535-06734-01-0024-001

AFECTA A FINCA: 5-00137499- -

INICIA EL: 21 DE MAYO DE 2004

LONGITUD: 1357.08 METROS

ANCHO: 7.00 METROS

RUMBO: NORTE A NORESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

5 137499-000 5 137499-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 30-Junio-2017 a las 09:16.14 horas

Emitido el 30-06-2017 a las 09:16 horas

INSCRIPCIÓN: 5-1702360-2013

Fecha 19/11/2013 14:11:14
 Registrador FRANK TREJOS FERNANDEZ
 B54A00EF37BA8970CB559AE7A2B23DE

Catastro Nacional
 2013-59761-C
 19/11/2013 10:40:46
 Reingreso (Apelación)

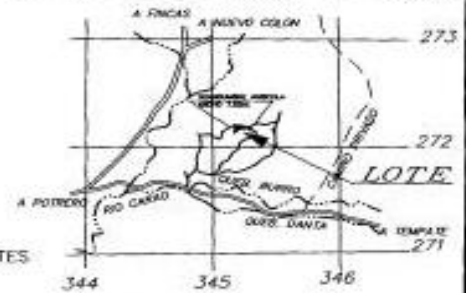
Catastro Nacional
 2013-59761-C
 04/11/2013 10:09:18
 Reingreso

NOTAS:

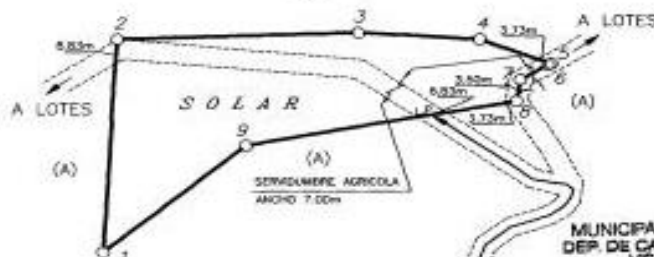
- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
- ERRORES ESTIMADOS
 - LINEAL 0.001
 - ANGULAR 00'01"
- DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN
- DISTANCIA TOTAL FRENTE A SERVIDUMBRE AGRICOLA
- VERTICES DE 5 A 8 ES DE 19.32m
- MODIFICA EL PLANO CATASTRADO C-0924265-2004
- UNICAMENTE PARA USO AGRICOLA
- EL FONDO SIRVIENTE ES LA FINCA FOLIO REAL 5 047995-000

DERROTERO

LINEA	A Z I M U T	DISTANCIA
1-2	3°13'	78.27m
2-3	88°08'	75.69m
3-4	93°18'	38.33m
4-5	111°08'	24.32m
5-6	248°48'	1.00m
6-7	237°04'	10.34m
7-8	189°00'	7.98m
8-9	258°59'	86.93m
9-1	228°58'	59.66m



UBICACION
 HOJAS MATAPALO Y BELEN
 ESCALA 1 : 50000



MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ
 DEP. DE CATASTRO Y TOPOGRAFIA
 VISADO MUNICIPAL

40747
 12 JUL 2013
 Consecutivo
 Fecha
 Este visado no implica permiso de construcción

MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ
 Departamento de Catastro y Topografía
 Ing. Royden López Jaén
 TOPOGRAFO MUNICIPAL

COLINDANTE

(A) MARAÑONES INDUSTRIALES EL PACIFICO S.A.

SITUADO EN: POTRERO
 DISTRITO 4° TEMPATE
 CANTON 3° SANTA CRUZ
 PROVINCIA 5° GUANACASTE

AREA

5266m²

INFORMACION REGISTRO PUBLICO

FINCA COMPLETA
 FOLIO REAL

5 137499-000

AREA SEGUN REGISTRO:

5266.05m²

ARCHIVO: LOTE 57

ESCALA 1: 2000

PROFESIONAL RESPONSABLE

FECHA
 18-03-2004

PROTOCOLO

TOMO 13105

FOLIOS 40 AL 46

JAVIER FRANCISCO ANGULO ANGULO
 TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 8436