

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES			214-50503001869700-2022-R		
PROPÓSITO DEL AVALÚO				Administración de bienes		
NOMBRE SOLICITANTE						
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica 4000001021		
NOMBRE EXDEUDORA						
M&C Corporation Z Sociedad Anónima				Número de bien 2426-4		
NOMBRE PROPIETARIO						
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica 4000001021	Proporción de Derechos	100%
UBICACIÓN DEL BIEN						
Provincia:	05 - GUANACASTE					
Cantón:	05 - CARRILLO					
Distrito:	03 - SARDINAL					
Localidad:	Nacazcol					
DIRECCIÓN EXACTA						
Del cruce Playas del Coco-Playa Hermosa-Sardinal, 1.150 metros sureste y 180 metros noreste, mano izquierda.						
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA						
Inscripción de	la Finca	Según	el Plano			
Plano de catastro N°	G-2204871-2020	38,497.00 m ²				
Identificador Predial	50503001869700	38,497.00 m ²				
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m ²	Demásia	NO	
AVALÚO						
VALOR DEL TERRENO	₡140,495,890.90					
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0.00					
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡140,495,890.90					
VALOR EN LETRAS:	CIENTO CUARENTA MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA COLONES 90/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local	Local		
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:	Tacotal			
Tipo de cambio (venta) del dólar al día, según BNCR:	₡ 657.00					
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0.00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ						
OBSERVACIONES GENERALES	El bien sujeto consiste en una finca completamente bajo cobertura forestal, en tacotal. Presenta condición registral de información posesoria, lo que implica que el plano catastrado no ha generado folio real y, por lo tanto, el presente informe no incluye estudio registral alguno. La calle pública a todo el frente sureste y hasta 180 metros aproximadamente hacia el suroeste no está habilitada ni demarcada. Falta demarcación física de los linderos del bien sujeto. No hay servicios públicos habilitados. Reglamentariamente, cada situación de las mencionadas anteriormente amerita negar recomendación alguna sobre la finca sujeta como garantía crediticia.					
Nombre del perito	Randy Antonio Umaña Picado			 Certifico la precisión e integridad de este documento Hatillo Centro, cantón Central, San José 2022.04.21 13:44:57 -06'00"		
Tipo de Profesional	Ingeniero forestal	Carnet	7086	Firma del Perito		
Código Perito SIACC	665	Emp.	no aplica	Identificación N°	1-1334-0390	
Nombre de la empresa	Ingenieros Umaña			Cód. Empresa	00000346	
Nombre y firma representante legal de la empresa	 Estoy aprobando este documento Hatillo Centro, cantón Central, San José 2022.04.21 13:45:24 -06'00'					
Fecha inspección:	14 abril 2022	Fecha informe:	17 abril 2022			
Números telefónicos para contacto	83359110					
Correo electrónico / Dirección WEB	ingenierosumana@gmail.com					

AVALÚO DEL TERRENO					214-50503001869700-2022-R								
ÁREA ENMONTADA INCULTA o CONSTRUIDA (no hay área cultivada)													
Tacotal	3	8,497.00	Aceptable	36,495,282.98	140,495,890.90								
TOTAL	3	8,497.00			140,495,890.90								
No hay RECARGO POR SITUACIÓN													
Características Lote	Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	11	Frente: 80.00 m Área: 7,000.00 m ²							
					Mejoras al terreno: 0.00								
VALOR DEL TERRENO													
VALOR TOTAL		€140,495,890.90											
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO													
LINDEROS ACTUALES													
NORTE	identificador predial 50503005006200			Tacotal									
SUR	calle pública			Trillo habilitado solo para tránsito a pie									
ESTE	calle pública			Trillo habilitado solo para tránsito a pie									
OESTE	identificadores prediales 50503015609000 y 50503005006200			Tacotal									
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN	5.00 m							
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud								
19	318,387		1,165,437			80							
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES													
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta								
1	Tabores, 600 m noreste y 150 m oeste del cruce a Sardinal, mano izquierda. Repasto arbolado y tacotal. \$8,00/m ² .	Oferta	Patricia Espinoza 88737015		4/17/2022								
		Coordinadas	Este	319,750	Norte	1,164,175							
2	Tabores, 800 m noreste y 140 m sur del cruce a Sardinal, mano izquierda. Repasto arbolado y tacotal. \$170.000.000,00.	Oferta	Patricia Espinoza 88737015		4/17/2022								
		Coordinadas	Este	320,100	Norte	1,164,100							
3	Santa Rita, 650 m norte de la escuela, mano izquierda. Repasto arbolado y tacotal. \$7,00/m ² .	Oferta	Randy Helgeson 83905015		4/17/2022								
		Coordinadas	Este	321,000	Norte	1,165,600							

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-50503001869700-2022-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño NO	Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Tierra	Cuneta NO	Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	14.00 m	Cordón NO	
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle Pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable NO	Clase social Media
Alumbrado	NO	Jardines y Parques NO	Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	NO	Transporte Público SÍ a 500 m	Densidad poblacional Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales SÍ a 500 m	Facilidades Mano de Obra Buena
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura NO	ACTIVIDAD DEL LUGAR
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales NO	Turística y forestal
Medidores instalados		Ninguno	Congruente con el entorno Sí
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	6.80 km	Precipitación promedio anual 1,800 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	no aplica	Temperatura promedio 28 °C	Bosque Húmedo
Aprovechamiento del área de la finca		Meses secos 5	Premontano transición a Basal
Cercas	Alambre Malo	Brillo solar 7.30 horas	
	Relieve	20 %	Mixto
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): Bueno			
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia 550.00 m	Posibilidad de daños Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente Ascendente	Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 14.80%			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	2.5YR 3/6	Tipo de Suelo Alfisol	
Capacidad de uso (USDA):		Terrenos de Cuarta Clase	
Pedregosidad:	25 % Muy Pedregoso	DRENAJES	Interno: Natural Bien Drenado
			Exterior: Sitio Normal-aporta igual que recibe
AFFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO	4/17/2022		
Consiste en una finca en condición de información posesoria. Por lo tanto, la finca carece de número de matrícula y no aplica la realización de un estudio registral.			
OBSERVACIONES			
Se indicó número de identificador predial con base en instrucciones del Banco a la hora de asignar el caso de avalúo, con el número de matrícula 18697, aunque tal número hace alusión a una finca cerrada ante Registro Nacional de la Propiedad.			
La calle pública de acceso, de acuerdo con el plano catastrado, aun no se encuentra habilitada. Solo es transitable a pie, por medio de un trillo paralelo a una cerca de alambre y postes de madera en mal estado.			
En el frente de la finca sujetada, hay algunos mojones de concreto con pinos.			
La finca presenta cobertura forestal en su mayoría, que hace continuidad con todas las fincas vecinas.			
Al igual que la finca sujetada, todos los comparables carecen de vista al mar.			

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL

214-50503001869700-2022-R

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m ²		5,256.00	9,104.95	4,599.00	0.00	0.00
Área	38497.00	33320.00	0.9786	17572.85	0.8890	54851.00
Frente	429.05	34.05	1.0506	109.50	1.0408	37.10
Tipo de vía	8	6	0.8755	6	0.8755	5
Servicios públicos	1	11	0.7408	11	0.7408	11
Hidrología	5	5	1.0000	4	0.8395	5
Capacidad de uso	4	4	1.0000	2	0.7993	2
Regularidad	1.00	0.85	1.1745	0.91	1.1029	0.89
Factor de Homologación		0.7832		0.4441		0.6063
Valores Homologados		4,116.44		4,043.64		2,788.51

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE	
Sin matricular	0.9200	Área afectada	38,497.00 m ² Información posesoria, a matricular ante RNP.

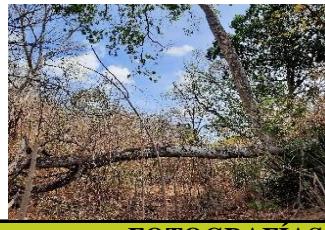
VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	¢3,650 /m ²	Valor ajustado	¢3,358 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	0.9200	Área	38,497.00 m ²	¢0 / m ²

VALOR UNITARIO FINAL **¢3,358.00 /m²**

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50503001869700-2022-R

Frente del bien y entorno*Colindantes***Norte****Sur y este (calle pública)****Oeste***Interior del bien***Mojón****Obstáculos en calle****Inicio de trillo****Valuador****FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES**

1



2



3



PLANO de CATASTRO

214-50503001869700-2022-R

COMPROBANTE DE INSCRIPCION CATASTRAL

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATÁSTRAL
INSCRIPCIÓN N°
5-2204671-2020

Catastro Nacional
2020-25806-C
02/06/2020 08:17-56
Reincreso

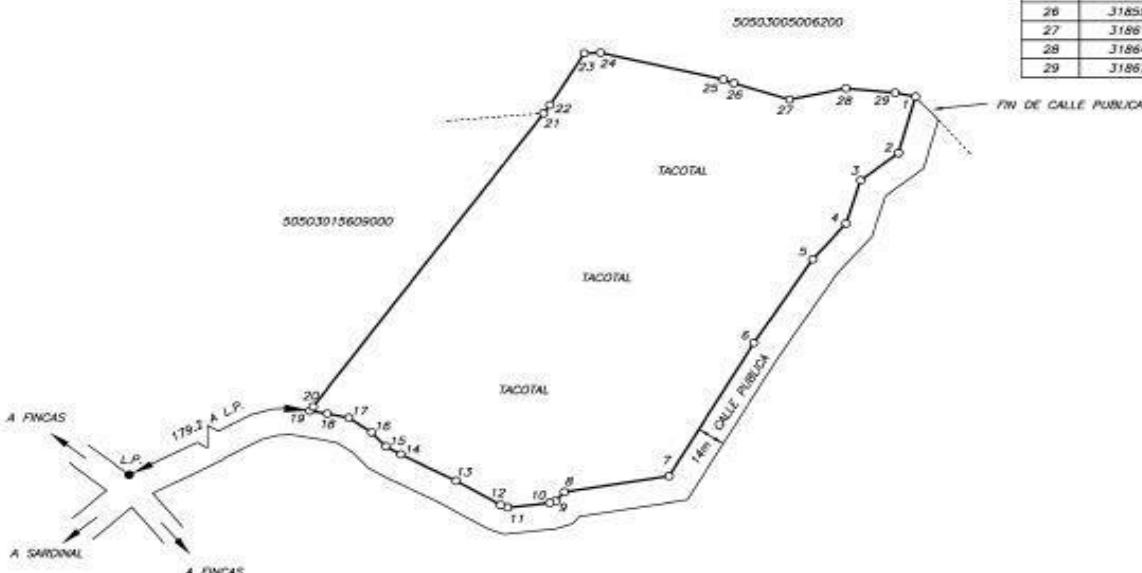


ENTERO N: 000361675984

COORDENADAS CRÓMICAS		
PUNTO	EST. (m)	NORTE (m)
1	318680.31	1165802.97
2	318672.04	1165573.12
3	318653.77	1165558.62
4	318646.74	1165535.68
5	318630.62	1165516.69
6	318602.16	1165472.32
7	318561.24	1165407.74
8	318510.52	1165393.22
9	318505.32	1165388.41
10	318503.46	1165387.42
11	318483.12	1165385.04
12	318479.72	1165386.30
13	318458.20	1165399.11
14	318431.32	1165413.18
15	318424.20	1165417.40
16	318417.30	1165424.95
17	318406.31	1165432.47
18	318395.74	1165434.77
19	318387.31	1165436.32
20	318389.00	1165438.49
21	318380.49	1165394.17
22	318350.39	1165398.57
23	318320.23	1165262.02
24	318327.90	1165262.37
25	318387.36	1165312.08
26	318392.44	1165310.22
27	318619.42	1165801.48
28	318648.73	1165807.43
29	318620.47	1165805.14



UBICACION GEOGRAFICA
AVDA CARRILLO NORTE
ESCALA 1:50,000
4M02 0408 A 1-25 000



UNITAS

- LEVANTAMIENTO POLAR
 - CON RADIALES A LOS VERTICES
 - POLIGONAL ABIERTA
 - DOD FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
 - ERROR ANGULAR ESTIMADO 0° 01'
 - ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m
 - MODIFICA AL PLANO NUMERO G-454018-1981 EN CUANTO A POSEEDOR
 - DISTANCIA FRENTA A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 al 19 ES DE 429.05m
 - EXACTITUD RELATIVA ±0.20m.
 - EXACTITUD ABSOLUTA ±2.00m.
 - ESCALA DEL MAPA 1:5.000
 - DATOS TOMADOS DE LA ORTOFOTO OFICIAL AMSO 01-2011, PUBLICADO EN LA GACETA N° 748 DEL 29 DE JULIO DE 2011 DEL IEN Y EL REGISTRO

© 1998 UNICA DE ENCONTRO

- ESTE PLANO SERVIRÁ UNICAMENTE PARA TITULAR EL INmueBLE, UNA VEZ TITULADO EL INmueBLE, EL PLANO SURTIRÁ LOS EFECTOS JURÍDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INScripción EN EL CATASTRO.
 - EL PLANO DE AGRMENsURA LEVANTADO UNILATERALMENTE POR EL INTERESADO, AUNQUE ESTE INSCRITO, POR SI MISMO NO PUEDE AFECTAR A TERCEROS, NO CONSTITUYE TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO, NO COMPRUEBA LA PROPIEDAD NI LA POSESIÓN DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTíCULO 301 DEL CÓDIGO CIVIL.

GUSTAVO ALVARADO GONZALEZ
INGENIERO TOPOGRAFO IT-23703

CHICAGO, MURABO, GOURAIS, AREA:

GUSTAVO ALVARADO GONZALEZ 22-1677

INGENIERO TOPOGRAFO IT-23703 38.497 m²

SITUADO EN:
SARDINAL
DISTRITO: 03 SARDINAL
CANTON: 05 CARRILLO
PROVINCIA: 05 GUANACAS

PARA INFORMACION POSEEDORA
POSEEDOR:
**BANCO NACIONAL
DE COSTA RICA**
CEDULA JURIDICA: 4-000-001021

PLANO de CATASTRO

214-50503001869700-2022-R

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnicoFORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

**Servicio de agua potable**Posee servicio activo: Sí No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: _____

Número telefónico del proveedor: _____

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: _____

Nombre del abonado: _____

Observaciones: No hubo acceso a información sobre medidores de agua, pero los hay. A unos 200 metros al suroeste del bien, hay varias viviendas en uso. | _____

Servicio eléctricoPosee servicio eléctrico activo: Sí No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: Coopeguanacaste _____

Número telefónico del proveedor: 26814700 _____

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: 105729 _____

Nombre del abonado: José Pérez Lara _____

Observaciones: Medidor ubicado 210 metros suroeste del bien sujeto, a mano izquierda. | _____

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-50503001869700-2022-R	Tipo:	Rural
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula	4000001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Randy Antonio Umaña Picado	Empresa:	Ingenieros Umaña
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5	Monto del avalúo	140,495,890.90	Monto solicitado:	136,981,604.67
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	El bien sujeto consiste en una finca completamente bajo cobertura forestal, en tacotal. Presenta condición registral de información posesoria, lo que implica que el plano catastrado no ha generado folio real y, por lo tanto, el presente informe no incluye estudio registral alguno. La calle pública a todo el frente sureste y hasta 180 metros aproximadamente hacia el suroeste no está habilitada ni demarcada. Falta demarcación física de los linderos del bien sujeto. No hay servicios públicos habilitados. Reglamentariamente, cada situación de las mencionadas anteriormente amerita negar recomendación alguna sobre la finca sujeta como garantía crediticia.			
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Randy Antonio Umaña Picado	Emp. N°	665
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	4/21/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	

ACEPTAR

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES			214-50503004119700-2022-R		
PROPÓSITO DEL AVALÚO				ADMINISTRACIÓN DE BIENES / 2426-1		
NOMBRE SOLICITANTE (S)						
BANCO	NACIONAL	DE	COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)						
BANCO EXDEUDOR	NACIONAL	DE COSTA RICA	M Y C CORPORATATION Z.S.A.	Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos	100%
2426-1						
UBICACIÓN DEL BIEN						
Provincia:	05 - GUANACASTE					
Cantón:	05 - CARRILLO					
Distrito:	03 - SARDINAL					
Localidad:	SARDINAL					
DIRECCIÓN EXACTA						
SARDINAL, DE LA ENTRADA AL RESIDENCIAL IDEA VERDE 250 METROS OESTE						
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA						
Inscripción de la Finca	G-1866947-2015			Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	50503004119700			57.822,00 m ²		
Identificador Predial				57.822,00 m ²		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%		0,00 m ²	Demásia	NO
AVALÚO						
VALOR DEL TERRENO	₡150.973.242,00					
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00					
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡150.973.242,00					
VALOR EN LETRAS: CIENTO CINCUENTA MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS COLONES 00/100						
Tiempo estimado para la venta del bien:	18	meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General		
Uso predominante del bien:	Otro		Especifique:	Charral		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA						
SÍ						
OBSERVACIONES GENERALES						
Terreno en charral y sin construcciones						
ALEXANDER GOMEZ CARRANZA (FIRMA) PERSONA FISICA, CPF-05-0276-0538.						
Nombre del Perito	Alexander Gómez Carranza			Fecha declarada: 16/04/2022 10:13:47 PM Esta representación visual no es fuente de confianza. Valide siempre la firma.		
Tipo de Profesional	Agrónomo	Carnet	6918	Firma del Perito		
Código Perito SIACC	651	Emp.		Identificación N°	5-0276-0538	
Nombre de la empresa	Cód. Empresa _____					
Nombre y firma representante legal de la empresa						
Fecha inspección:	12 abril 2022		Fecha informe:	12 abril 2022		
Números telefónicos para contacto						
Correo electrónico / Dirección WEB gccostarica@gmail.com						
85624103						

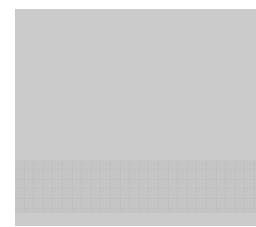
AVALÚO DEL TERRENO				214-50503004119700-2022-R						
ÁREA CULTIVADA										
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢					
FINCA	5	7.822,00	B	26.110.000,00	150.973.242,00					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
TOTAL	5	7.822,00			150.973.242,00					
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA										
					0,00					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
RECARGO POR SITUACIÓN										
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢					
					0,00					
					0,00					
TOTAL	0,00				0,00					
Características Lote Tipo	Servicios 1	4	Servicios 2	11	Frente: Área:					
					Mejoras al terreno: 0,00					
VALOR DEL TERRENO										
VALOR TOTAL	¢150.973.242,00									
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO										
LINDEROS ACTUALES										
NORTE HERMANOS CASCANTE VALDEZ			FINCA							
SUR BANCO NACIONAL Y OTRO			FINCAS							
ESTE JOSE MARÍA ANGULO APÚ			FINCA							
OESTE CAMINO PÚBLICO			CALLE							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										
PRECISIÓN 4,00 m										
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud					
1	318.720		1.165.412		95					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta					
1	Parcela de 4.2 has en verde, se vende en 30 millones/ ha	Oferta	Taina Gaitan 66482839		12/04/2022					
		Coordenadas	Este	318188	Norte 1.165.190					
2	Parcela de 5.5 has 26.5 millones /ha	Oferta	Edwin Ortiz 63616139		12/04/2022					
		Coordenadas	Este	318992	Norte 1.165.205					
3		Coordenadas	Este		Norte					
4		Coordenadas	Este		Norte					
5		Coordenadas	Este		Norte					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-50503004119700-2022-R	
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	14,00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle Pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 300 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2000 m
Medidores instalados	Ninguno		
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
		Clase social	Media
		Clase social zonas cercanas	Media
		Densidad poblacional	Media
		Facilidades Mano de Obra	Buena
ACTIVIDAD DEL LUGAR			
		Residencial	
		Congruente con el entorno Sí	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	12,00 km	Precipitación promedio anual	2.000 mm
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	12,00 km	Temperatura promedio	29 °C
Aprovechamiento del área de la finca	0%	Meses secos	5
Cercas	No Malo	Brillo solar	0,00 horas
		Relieve	25 %
			Terraceado
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):			
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 51,60%			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	2,5 YR	Tipo de Suelo Alfisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		
Pedregosidad:	5 % Ligera	DRENAJES	I interno: Natural Exterior: Sitio Normal-aporta igual que recibe
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
12/04/2022	Reservas y restricciones		
OBSERVACIONES			
Terreno cercano al Hotel y Villas Nacascolo, se ubica a 5 kms de playas del Coco, con acceso por camino de lastre y tierra. Topografía ondulada con charral y bosque seco. No hay servicios públicos instalados pero si hay en el lugar. Zona turística. Se recomienda establecer nuevamente los límites. No hay otros factores que afecten su valor.			

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL					214-50503004119700-2022-R			
TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO								
Características	SUJETO	COMPARABLES						
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor		
VALOR ¢/m ²		3.000,00	2.650,00	0,00	0,00	0,00		
Área	57822	42000	0,8999	55000	0,9836	1,0000		
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		
Frente	302	280	1,0255	362	0,9414	1,0000		
Ubicación	Med	Med	1,0000	Med	1,0000	1,0000		
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		
Servicios 2	11	11	1,0000	11	1,0000	1,0000		
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	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		0,9228	0,9260	1,0000	1,0000	1,0000		
Valores Homologados		2.768,54	2.453,80					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO								
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE						
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²					
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²					
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²					
VALOR DEL TERRENO								
Valor conclusivo	¢2.611 /m ²	Valor ajustado	¢2.611 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000	Área	57.822,00 m ²	¢0 / m ²				
VALOR UNITARIO FINAL					¢2.611,00 /m ²			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50503004119700-2022-R

**Calle pública****Ingreso a finca****Vista interna****Vista interna****Vista interna****Vista interna****Perito en sitio****FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES****Parcela 1****parcela 2**

PLANO DE CATASTRO

214-50503004119700-2022-R

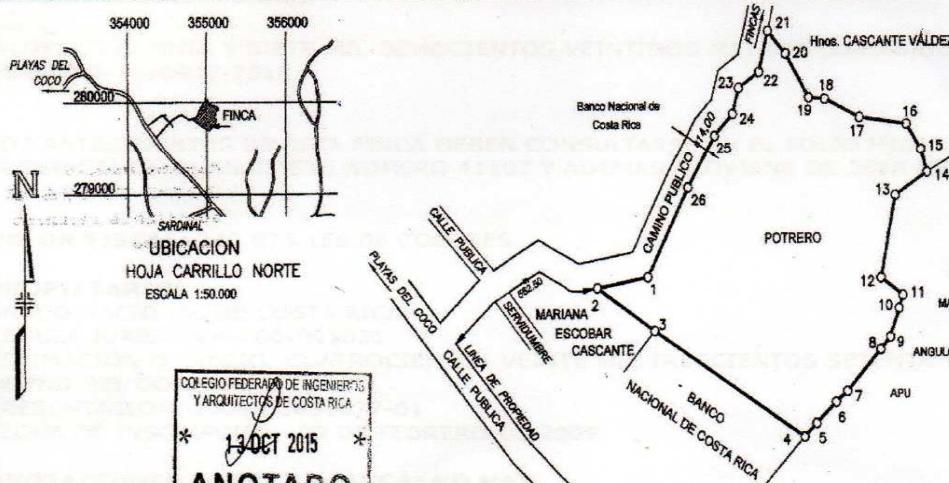
INSCRIPCION: 5-1866047-2016

 Fecha: 04/12/2015 10:55:01
 Registrador: CYNTHIA MARIA VALVERDE
 E0F61E42E760316416BC20CB957D7CF9

 Catastro Nacional
 2015-77526-C
 13/10/2015 13:30:28
 Raligrado

 DERECHOS Y TIMBRES
 SE PAGARON MEDIANTE
 ENTERO NUMERO 000201742900

LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	259°45'	52.35m.
2-3	122°23'	68.92m.
3-4	121°02'	176.83m.
4-5	47°03'	16.76m.
5-6	47°34'	26.97m.
6-7	51°34'	14.67m.
7-8	43°05'	49.37m.
8-9	43°12'	14.43m.
9-10	19°52'	26.28m.
10-11	20°03'	11.96m.
11-12	303°53'	26.97m.
12-13	11°49'	71.98m.
13-14	58°16'	37.97m.
14-15	343°09'	21.00m.
15-16	327°23'	26.29m.
16-17	276°51'	48.24m.
17-18	284°50'	38.45m.
18-19	273°48'	16.24m.
19-20	327°57'	44.61m.
20-21	316°45'	26.66m.
21-22	194°20'	36.24m.
22-23	236°07'	24.49m.
23-24	195°13'	23.15m.
24-25	224°22'	28.81m.
25-26	210°56'	52.48m.
26-1	208°07'	88.77m.


 ESTE PLANO SE CATASTRA PARA
 * RECTIFICACION DE MEDIDA

FINCA INSCRITA: FOLIO REAL 5 041197-000	SITUADO EN: SARDINAL DISTRITO: 3 SARDINAL CANTÓN: 5 CARRILLO PROVINCIA: 5 GUANACASTE
AREA SEGUN REGISTRO: 58.030,91 m ²	FECHA: AGOSTO 2015
AREA: 57822 m ²	ESCALA: 1:4.000

LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL ABIERTA
ERROR LINEAL
ESTIMADO 00,02 m
ERROR ANGULAR NO SE
DA POR EL METODO USADO
DOY FE QUE NO HUBO
CAMBIO DE LINDEROS
TODAS LAS DISTANCIAS
ESTAN DADAS EN METROS
ESTE PLANO MODIFICA AL
CATASTRADO G-002817-1971
DISTANCIA FREnte A CAMINO PUBLICO
DEL PUNTO 21 AL 2= 30229

 FRANKLIN J. CAMACHO QUIROS
 INGENIERO TOPOGRAFO I.T. 2304
 PROTOCOLO
 TOMO: 18763 FOLIO: 156

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.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50503004119700-2022-R

**CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 41197---000****PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 41197 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000****SEGREGACIONES: NO HAY****NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO****SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE****LINDEROS:**

NORTE : HERMANOS CASCANTE VALDEZ

SUR : BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Y MARIANA ESCOBAR CASCANTE

ESTE : JOSE MARIA ANGULO APU

OESTE : CAMINO PUBLICO

MIDE: CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS**PLANO: G-1866947-2015****LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 41197 Y ADEMÁS PROVIENE DE 2685 283 001****VALOR FISCAL: 240,873,156.00 COLONES****PROPIETARIO:****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-000-001021****ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATROCIENTOS VEINTE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO****PRESENTACIÓN: 2009-00031077-01****FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09 DE FEBRERO DE 2009****ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY****GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY****RESERVAS Y RESTRICCIONES****CITAS: 318-14050-01-0903-001****REFERENCIAS: 2685 283 001****AFFECTA A FINCA: S-00041197- -****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****ROGER ALBERTO MORENO****PARRAGUA (FIRMA)****Firma del Precio****Identificación:****40149-4143**

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.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-50503004119700-2022-R	Tipo:	Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA	Número de Exdudedor	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Alexander Gómez Carranza	Empresa:	0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:	
5	Monto del avalúo	150.973.242,00	Avalúo anterior:	
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Terreno en charral y sin construcciones			
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Alexander Gómez Carranza	Emp. N°	
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	14/04/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	

FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: Acueductos y Alcantarillados

Número telefónico del proveedor: 2663-5013

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: _____

Nombre del abonado: _____

Observaciones: Propiedad no cuenta con el servicio de agua potable instalado

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: Coopeguanacaste

Número telefónico del proveedor: 2681-4700

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : _____

Nombre del abonado : _____

Observaciones: Propiedad no cuenta con el servicios eléctrico instalado

AVALÚO DE FINCA RURAL			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-50503015609000-2022-R		
PROPÓSITO DEL AVALÚO			ADMINISTRACION DE BIENES		
			NOMBRE SOLICITANTE (S)		
BANCO	NACIONAL DE	COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021		
EXDEUDOR	NACIONAL DE M&C	COSTA RICA CORPORATION Z S.A. #2426-3	Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001021 100%		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	05 - CARRILLO				
Distrito:	03 - SARDINAL				
Localidad:	SARDINAL				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ENTRADA AL RESIDENCIAL IDEA VERDE 250 MTS AL ESTE, PROPIEDAD A MANO DERECHA					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	G-1875042-2015				
Identificador Predial	50503015609000				
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO	₡221,765,649.00				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0.00				
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡221,765,649.00				
VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS VEINTIUN MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	24	meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local	
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:			CHARRAL
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0.00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	BIEN SIN DELIMITAR, CON GRAN PRESENCIA DE CHARRAL				
Nombre del Perito	JOSE FABIO ROJAS RODRIGUEZ		JOSE FABIO ROJAS RODRIGUEZ (FIRMA)	Firmado digitalmente por JOSE FABIO ROJAS RODRIGUEZ (FIRMA) Fecha: 2022.04.22 11:34:33 -06'00'	
Tipo de Profesional	AGRONOMO	Carnet	8710	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	772	Emp.		Identificación N°	2-0539-0500
Nombre de la empresa	AGROPECUARIA SAN JUAN DEL NORTE S.A,			Cód. Empresa 00000354	
JOSE FABIO ROJAS RODRIGUEZ (FIRMA)					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	8 abril 2022		Fecha informe:	10 abril 2022	
Números telefónicos para contacto	8371-9065				
Correo electrónico / Dirección WEB	jrojasr@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO				214-50503015609000-2022-R						
ÁREA CULTIVADA										
Descripción	Área ha	Área m2	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢					
CHARRAL	2	5,611.00	R	86,590,000.00	221,765,649.00					
					0.00					
					0.00					
					0.00					
					0.00					
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA										
					0.00					
					0.00					
					0.00					
					0.00					
TOTAL	2	5,611.00			221,765,649.00					
RECARGO POR SITUACIÓN										
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢					
					0.00					
					0.00					
TOTAL	0.00				0.00					
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	1	Frente: 107.41 m Área: 25,611.00 m2					
					Mejoras al terreno: 0.00					
VALOR DEL TERRENO										
VALOR TOTAL	¢221,765,649.00									
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO										
LINDEROS ACTUALES										
NORTE JUAN CASCANTE CASCANTE										
SUR SANTIAGO ESCOBAR CASCANTE										
ESTE BANCO NACIONAL DE COSTA RICA										
OESTE LAMON DEL PACIFICO S.A.										
FINCA/PUAS										
LOTE/MALLA										
FINCA/SIN DELIMITAR										
FINCA/SIN DELIMITAR										
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										
				PRECISIÓN	6.00 m					
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud					
40	318,184		1,165,425		117					
38	318,214		1,165,447		119					
37	318,263		1,165,489		123					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta					
1	Lote de 1025.73 mts, semi ondulado, para construir en calle publica. Contacto: Lino. Costo ¢49.347,00 el mt	Oferta	2249-2952/6011-6049		10/4/2022					
		Coordenadas	Este	319,865	Norte 1,164,182					
2	Lote de 4498 mts, plano, para construir, frente a via principal. Contacto: Lilliana Lazo. Costo ¢105.273,6 el mt	Oferta	8370-4949		10/4/2022					
		Coordenadas	Este	319,643	Norte 1,163,862					
3	Lote de 91.647 mts, plano o casi plano, para construir, frente a via principal. Contacto: Diego Salas. Valor ¢26.318,4 el mt.	Oferta	8425-7292/8771-3517		10/4/2022					
		Coordenadas	Este	318,711	Norte 1,164,528					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO			214-50503015609000-2022-R
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño NO	Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta NO	Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	14.00 m	Cordón NO	
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle Pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 2500 m
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 250 m
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 450 m
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2500 m
Medidores instalados	Ninguno		
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	NO	Clase social	Media
Alumbrado	NO	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	NO	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	NO	Facilidades Mano de Obra	Regular
Señal celular	SÍ ICE	ACTIVIDAD DEL LUGAR	
TV por Cable	NO	HABITACIONAL	
Medidores instalados	Ninguno	Congruente con el entorno Sí	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	18.00 km	Precipitación promedio anual	2,000 mm
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	18.00 km	Temperatura promedio	28 °C
Aprovechamiento del área de la finca	95%	Meses secos	6
Cercas	PUAS	Brillo solar	6.00 horas
	Malo	Relieve	5 %
			Terraceado
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	No	Distancia	0.00 m
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:	20.60%		
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	YR	Tipo de Suelo Alfisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		
Pedregosidad:	0 % Nula	DRENAJES	Interno: Natural Exterior: Sitio Donador-recibe menos que aporta
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
8/4/2022	NO SE OBSERVA AFFECTACIONES FISICAS SOBRE LA FINCA Y SI HAY GRAVAMENES O AFFECTACIONES		
OBSERVACIONES			
ES UNA FINCA EN UN ESTADO DE ABANDONO GRANDE, PRESENCIA DE CHARRAL DENSO, SIN DELIMITAR EN LOS LINDEROS OESTE Y ESTE Y MAL DELIMITADO EN EL SUR. SE ENCUENTRA CERCA DE PLAYAS DEL COCO, VILLAS NACAZCOL, SARDINAL Y OTRAS PLAYAS. LOTE SOLO CON UN POSIBLE USO RESIDENCIAL, NO TIENE POSIBILIDADES DE USO AGRICOLA			

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL

214-50503015609000-2022-R

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m ²		49,347.00	105,273.60	26,318.40	0.00	0.00
EXTENSION	25,611.00	1,025.73	0.6172	4498	0.7704	91647
FRENTE	107.41	40	1.0085	80	1.0034	200
REGULARIDAD	1	1	1.0000	3	0.7598	1
PENDIENTE	5	10	1.0662	1	0.9500	8
SERVICIOS S2	1	14	0.6771	16	0.6376	16
TIPO VIA	6	5	0.9357	2	0.7666	3
CLASE SUELO	5	3	0.7993	1	0.6389	1
HIDROLOGIA	4	1	0.5916	1	0.5916	3
NEGOCIACION	0	20	0.8000	0.2	0.8000	0
			1.0000		1.0000	
			1.0000		1.0000	
			1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		0.1590		0.0825		0.3589
Valores Homologados		7,847.22		8,681.87		9,446.57

FACTORES APlicados a una sección del terreno

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE	
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²

VALOR DEL TERRENO

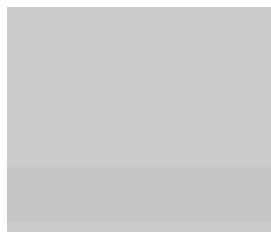
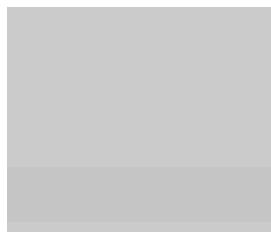
Valor conclusivo	€8,659 /m ²	Valor ajustado	€8,659 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1.0000	Área	25,611.00 m ²	€0 / m ²
VALOR UNITARIO FINAL				

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50503015609000-2022-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-50503015609000-2022-R

INSCRIPCIÓN: 5-1870542-2015

Page 13 of 15

Registra: ALICIA ALBERTO MENDEZ VINDAS

Digitized by srujanika@gmail.com

Catastro Nacional
2015-77523-C
09/12/2015 12:33:59
Administrador

Catastro Nacional
2015-77523-C

13/10/2015 13:29:18

Reingresso

REFORMAS Y TIJERAS

DE PAQUETON MEDIANTE

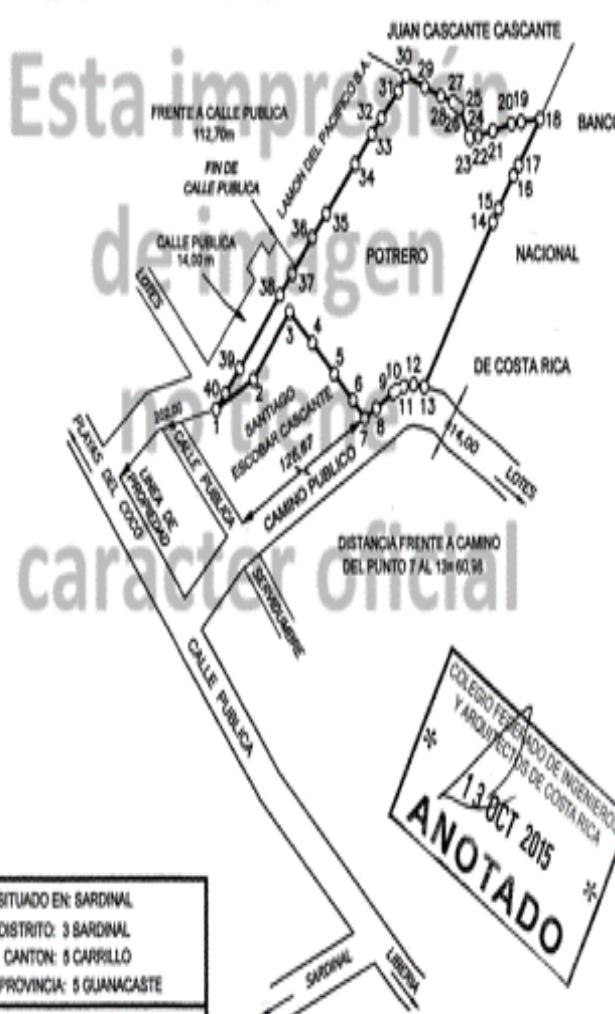
FACTOID NUMBER 000311743942

LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL ABIERTA
ERROR LINEAL
ESTIMADO 0,02 m
ERROR ANGULAR NO SE
DA POR EL METODO USADO
DOY FE QUE NO HUBO
CAMBIO DE LINDEROS
TODAS LAS DISTANCIAS
ESTAN DADAS EN METROS

ESTE PLANO MODIFICA AL
ATASTRADO G-1081617-2008

ESTE PLANO SE CATASTRA PARA
RECIFICACION DE MEDIDA

FINCA INSCRITA: FOLIO REAL	5 156090-000	SITUADO EN: SARDINAL DISTRITO: 3 SARDINAL CANTON: 5 CARRILLO PROVINCIA: 5 GUANACASTE
AREA SEGUN REGISTRO:	26.806,67 m ²	
AREA: 25611 m ²	ESCALA: 1:4.000	FECHA: AGOSTO 2015



LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	63°24'	39.15m
2-3	41°46'	-52.80m
3-4	130°47'	28.00m
4-5	131°34'	27.53m
5-6	131°40'	-33.42m
6-7	132°55'	15.33m
7-8	61°33'	12.56m
8-9	60°00'	17.74m
9-10	64°09'	4.26m
10-11	72°33'	7.17m
11-12	85°33'	9.06m
12-13	97°16'	10.19m
13-14	34°05'	116.76m
14-15	34°07'	9.49m
15-16	36°01'	23.88m
16-17	38°45'	8.15m
17-18	36°39'	33.56m
18-19	264°29'	17.72m
19-20	263°34'	9.22m
20-21	257°08'	18.06m
21-22	258°01'	14.02m
22-23	258°00'	8.11m
23-24	336°26'	1.85m
24-25	332°13'	18.68m
25-26	297°51'	4.27m
26-27	299°27'	3.49m
27-28	286°00'	11.53m
28-29	289°23'	16.12m
29-30	290°22'	19.06m
30-31	218°53'	11.48m
31-32	225°01'	22.44m
32-33	224°34'	13.02m
33-34	221°39'	23.97m
34-35	222°08'	39.91m
35-36	223°12'	19.15m
36-37	222°01'	28.65m
37-38	222°59'	17.24m
38-39	222°08'	57.66m
39-40	221°46'	19.67m
40-1	224°10'	12.84m

FRANKLIN J. CAMACHO QUIROS
INGENIERO TOPOGRAFO I.T. 2304

pentagonal

PRINTER'S MARK

UNU. 1978

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50503015609000-2022-R

8/4/22, 12:14

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 156090—000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 156090 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTÓN 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : JUAN CASCANTE CASCANTE
SUR : SANTIAGO ESCOBAR CASCANTE
ESTE : BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
OESTE : LAMON DEL PACIFICO S A

MIDE: VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS
PLANO: G-1870542-2015
IDENTIFICADOR PREDIAL: 505030156090_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
5-00071202 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 208,038,523.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURÍDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS DÓLARES
DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2009-00031077-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-FEB-2009

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 384-14858-01-0900-001

FINCA REFERENCIA: 00048019 000

AFFECTA A FINCA: 5-00156090 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY



08/04/2022, 12:14

Emitido el 08-04-2022 a las 12:14 horas

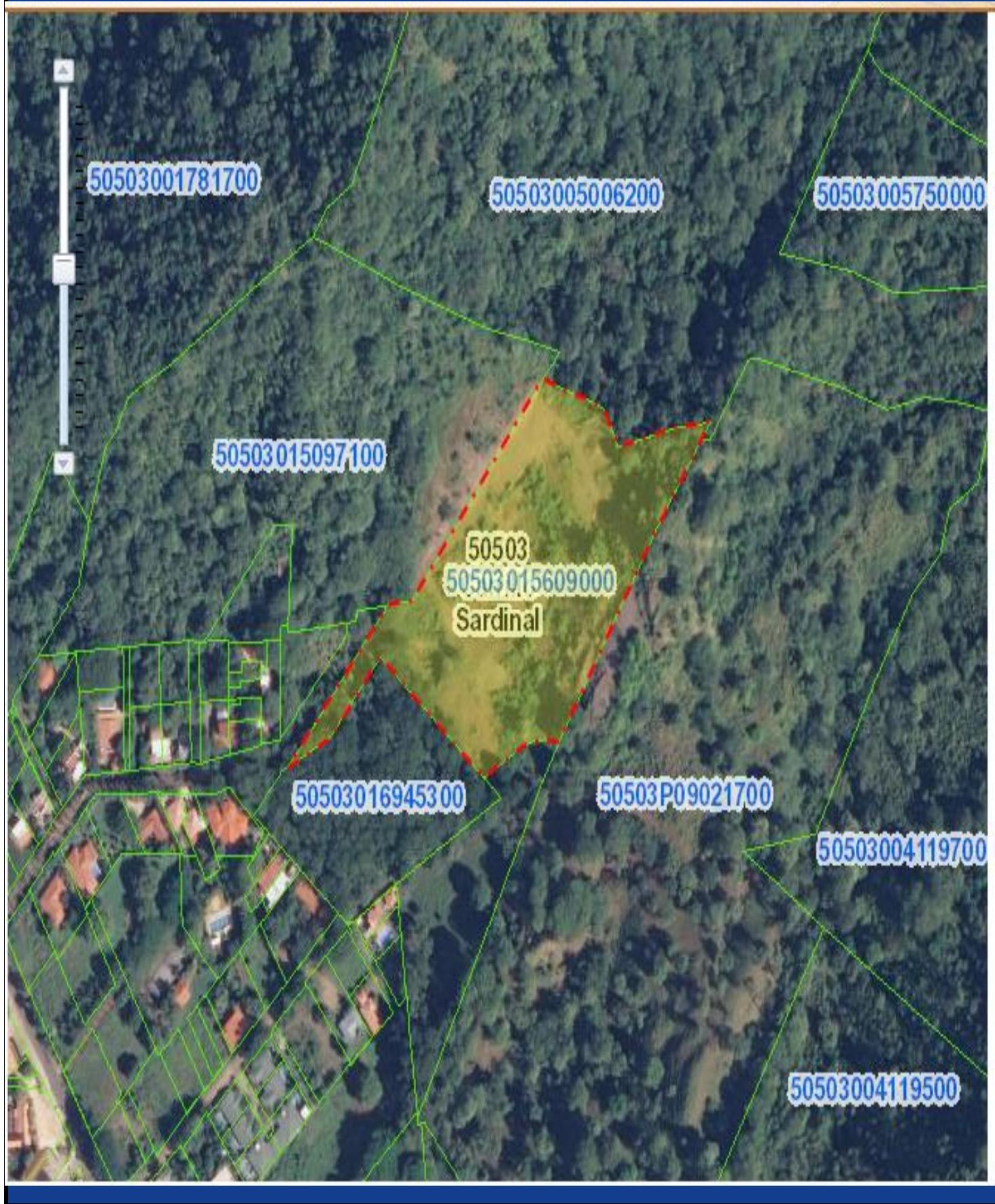
[Imprimir](#) | [Regresar](#) | [Comprar](#)

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-50503015609000-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	JOSE FABIO ROJAS RODRIGUEZ	Empresa: AGROPECUARIA SAN JUAN DEI
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	221,765,649.00	Monto solicitado: 188,566,928.41
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	BIEN SIN DELIMITAR, CON GRAN PRESENCIA DE CHARRAL		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	JOSE FABIO ROJAS RODRIGUEZ	Emp. N° 8710
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	22/4/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

CERTIFICADO CATASTRAL

214-50503015609000-2022-R



CERTIFICADO CATASTRAL		214-50503015609000-2022-R						
Cantón	505 - CARRILLO							
Distrito	50503 - SARDINAL							
ID predio	50503015609000							
Número finca	5-0156090-0-0							
Área Plano Catastrado	25611 m ²							
Área Según Registro Cautelar	25611.0 m ²							
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; padding: 5px;">Tomo-Asiento</th> <th style="text-align: center; padding: 5px;">Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; padding: 10px;">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;"> <input type="button" value=" <"/> <input type="button" value="<<"/> <input type="button" value=">>"/> <input type="button" value=" >"/> </td><td></td> </tr> </tbody> </table>	Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados		<input type="button" value=" <"/> <input type="button" value="<<"/> <input type="button" value=">>"/> <input type="button" value=" >"/>	
Tomo-Asiento	Tipo							
No tiene Trámites Administrativos asociados								
<input type="button" value=" <"/> <input type="button" value="<<"/> <input type="button" value=">>"/> <input type="button" value=" >"/>								
Plano	518705422015							
ABRE	0							
Relación	5 - Otros casos							
Inconsistencias								
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N					
5 - N	6 - S	7 - N	8 - N					
9 - N	10- N	11- N						
Modificaciones								
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N					
F - M	A - M	T - M	O - M					

**FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR**

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. ASADA Y SE NEGARON A DARF EL NISE

Nombre del proveedor del servicio: ASADA

Número telefónico del proveedor:

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio:

Nombre del abonado:

Observaciones: SE NIEGAN EN LAS CASAS MAS CERCANAS A DAR ESA INFORMACION

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. SE NIEGAN A DAR ESA INFORMACION

Nombre del proveedor del servicio: COOPEGUANACASTE

Número telefónico del proveedor:

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio :

Nombre del abonado :

Observaciones: SE NIEGAN A DAR ESA INFORMACION

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-50503004119500-2022-R	
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. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
NOMBRE EXDEUDOR (S)			
M&C CORPORATION Z S.A. 2426-2		Céd. Jurídica 3-101-430813	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	05 - CARRILLO		
Distrito:	03 - SARDINAL		
Localidad:	SARDINAL		
DIRECCIÓN EXACTA			
DE LA ENTRADA AL RESIDENCIAL IDEA VERDE 250 METROS AL OESTE.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	G-1869018-2015 55,045.00 m ²		
Identificador Predial	50503004119500 55,045.00 m ²		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m ² Demásia NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡184,786,065.00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡184,786,065.00		
VALOR EN LETRAS:	CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SESENTA Y CINCO COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	15 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	VIVIENDAS PARA VACACIONAR
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	<p>Se recomienda inscribir la servidumbre agrícola a favor de la finca.</p> <p>"El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas."</p>		
Nombre del Perito	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos	ABNER MANUEL ROCKBRAND CAMPOS (FIRMA)	Firmado digitalmente por ABNER MANUEL ROCKBRAND CAMPOS (FIRMA) Fecha: 2022.04.20 16:50:37 -06'00'
Tipo de Profesional	Ing. Agrónomo	Carnet	7168
Código Perito SIACC	593	Emp.	Identificación Nº
Nombre de la empresa	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos		Cód. Empresa 00000221
Nombre y firma representante legal de la empresa		Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos	
Fecha inspección: 10 abril 2022		Fecha informe: 12 abril 2022	
Números telefónicos para contacto 8309-8016			
Correo electrónico / Dirección WEB rockbrand7@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-50503004119500-2022-R				
ÁREA CULTIVADA								
Descripción	Área ha m2	Estado	Valor Unit. € / ha	Valor Total €				
Finca	5 5,045.00	B	33,570,000.00	184,786,065.00 0.00				
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA								
				0.00				
				0.00				
TOTAL	5 5,045.00			184,786,065.00				
RECARGO POR SITUACIÓN								
Descripción	Área m2	Valor unit € / m2 del recargo	Valor del recargo €					
			0.00					
			0.00					
TOTAL	0.00		0.00					
Características Lote Tipo	Servicios 1	Servicios 2	Frente:	Área: Mejoras al terreno: 0.00				
VALOR DEL TERRENO								
VALOR TOTAL	€184,786,065.00							
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO								
LINDEROS ACTUALES								
NORTE	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	FINCA						
SUR	ELADIO ESCOBAR CASCANTE	FINCA						
ESTE	JOSE MARIA ANGULO APU Y FRANCISCA CONTRERAS CONTRERAS	FINCA						
OESTE	MARIANA ESCOBAR CASCANTE	FINCA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								
PRECISIÓN 5.00 m								
VÉRTICE	ESTE	NORTE		Altitud				
1	318,427	1,165,099		100				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES								
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta				
1	Finca 54851m2 se vende a \$7/m2 propiedad ubicada a 1400m en linea recta	Oferta	8390-5015	12/4/2022				
		Coordenadas	Este 320,718 Norte	1,165,547				
2	Finca 33320m2 se vende a \$267000 propiedad ubicada a 3.3km sobre ruta 151	Oferta	8873-7015	12/4/2022				
		Coordenadas	Este 315,523 Norte	1,165,637				
3	Finca de 254.863,72 m2 se vende a \$4500000 ubicada a 700m del lote valorado	Oferta	https://www.remax-costa-rica.com/Properties-Propiedades/multi-use-lot-land-playas-del-coco-next-to-main-road-for-sale-carrillo-costa-rica/	12/4/2022				
4	Finca de 197398 m2 se vende a \$4000000 ubicada a 900m del lote valorado	Oferta	https://www.tresamigos-cr.com/property/development-property-sardinal-196-hectares	12/4/2022				
5		Coordenadas	Este 317,913 Norte	1,164,342				

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
Y DE SU ENTORNO**

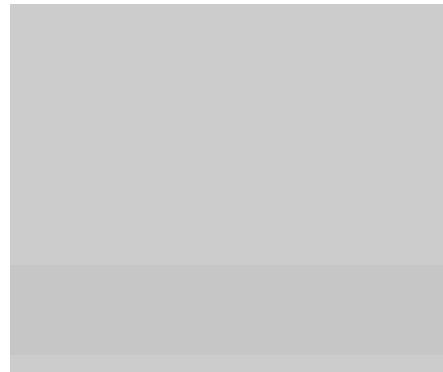
214-50503004119500-2022-R

VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	20.00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		
		Servidumbre		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO	Datos Socioeconómicos
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social Media
Electricidad	SÍ COOPEGUAN	Transporte Público	SÍ a 254 m	Clase social zonas cercanas Media
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 700 m	Densidad poblacional Baja
Señal celular	SÍ KOLBI	Recolección de basura	SÍ	Facilidades Mano de Obra Buena
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO	ACTIVIDAD DEL LUGAR
Medidores instalados	Ninguno	GANADERA		
Congruente con el entorno Sí				
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS				
Cercanía a Zonas Protegidas	0.01 km	Precipitación promedio anual	1,000 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	27.00 km	Temperatura promedio	28 °C	Bosque Seco Tropical
Aprovechamiento del área de la finca	90%	Meses secos	6	
Cercas	POSTES DE CEMENTO	Brillo solar	5.00 horas	
Bueno	Relieve	9 %	Mixto	
RIESGOS POTENCIALES				
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	SÍ			Óptimo Ninguno Ninguno
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):	Óptimo			
Cuerpo de agua cerca Arroyo	Distancia 100.00 m	Posibilidad de daños Ninguno		
Topografía Ondulada	Pendiente Ascendente	Riesgo deslizamiento Ninguno		
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 49.20%				
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO				
Clasificación por color:	2.5 YR 4/4	Tipo de Suelo Entisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase			Natural Bien Drenado Sitio Donador-recibe menos que aporta
Pedregosidad: 1 % Ligera	DRENAJES	Interno:		
		Exterior:		
AFFECTACIONES DEL BIEN				
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
12/4/2022	EL GRAVAMEN DE RESERVAS Y RESTRICCIONES NO PRESENTA AFECTACIÓN VISIBLE EN CAMPO			
OBSERVACIONES				
<p>La propiedad se encuentra en la periferia de Sardinal, camino a Playas del Coco. La servidumbre de acceso no se encuentra delimitada en campo. Además, la servidumbre esta llena de malezas tipo arbustivas. La propiedad se encuentra delimitada por poste de concreto en los vértices. Se desconoce la disponibilidad de agua potable y del servicio de electricidad. Se recomienda la corta de malezas del acceso a la finca y realizar las rondas de las misma.</p>				

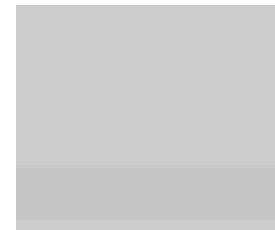
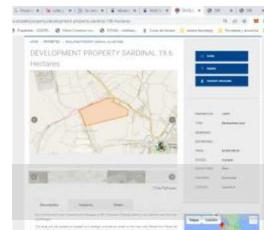
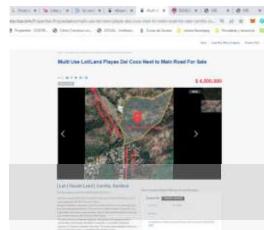
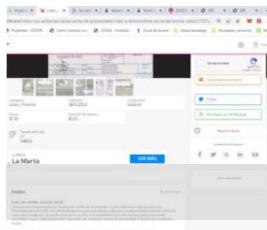
MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-50503004119500-2022-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor						
VALOR €/m ²		4,613.00	5,280.70	11,635.63	13,353.73	0.00						
Área	55045	54,851.00	0.9995	33320	0.9275	254863.72	1.3231	197398	1.2477			
Frente	4	37	0.9959	50	0.9943	270	0.9673	864	0.8981			
Forma (Regularidad)		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	1.0000			
Pendiente	9	0	0.8910	7	0.9747	2	0.9142	0	0.8910			
Ubicación	7	5	0.9503	5	0.9503	5	0.9503	3	0.9030			
Servicios 2	4	4	1.0000	11	0.8106	16	0.6977	16	0.6977			
Tipo de Vía	7	5	0.8788	5	0.8788	3	0.7723	4	0.8238			
Hidrología	4	4	1.0000	4	1.0000	2	0.7047	2	0.7047			
Capacidad Uso T	5	5	1.0000	5	1.0000	4	0.8940	3	0.7993			
Negociación		si	0.9000	si	0.9000	si	0.9000	si	0.9000			
		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	1.0000			
		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	1.0000			
Factor de Homologación		0.6666		0.5476		0.3397		0.2627	1.0000			
Valores Homologados		3,074.92		2,891.60		3,952.21		3,507.96				
FACTORES APlicados a una sección del terreno												
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE										
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²									
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²									
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²									
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€3,357 /m ²	Valor ajustado	€3,357 / m ²									
Factor secciones	1.0000	Área	0.00 m ²									
VALOR UNITARIO FINAL												
									€3,357.00 /m ²			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50503004119500-2022-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50503004119500-2022-R

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte Técnico**FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR**

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potablePosee servicio activo: Si No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. No se permitió tomar la foto, ni el numero

Nombre del proveedor del servicio: AYANúmero telefónico del proveedor: 2242-5009Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: N/ANombre del abonado: N/A

Observaciones: _____

Servicio eléctricoPosee servicio eléctrico activo: Si No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. No se permitió apuntar o tomar la foto

Nombre del proveedor del servicio: CoopeGuanacasteNúmero telefónico del proveedor: 2680 9292Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: N/ANombre del abonado: N/A

Observaciones: _____

PLANO DE CATASTRO

214-50503004119500-2022-R

INSCRIPCIÓN 5-1069048-2015

Fecha: 11/12/2015 14:43:57
 Registrador: ALFREDO GONZALEZ CHAVES
 C88866EH9170C345131C364-1/66C33-C

Catastro Nacional
 2015-77522-C
 09/12/2015 12:35:45
 RelIngreso

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	139°47'	4.00m.
2-3	145°05'	239.82m.
3-4	141°2'	94.61m.
4-5	347°21'	67.91m.
5-6	341°2'	114.79m.
6-7	41°50'	125.73m.
7-8	301°10'	182.27m.
8-1	210°24'	279.44m.

DERECHOS Y TIMBRES
 SE PAGARON MEDIANTE
 ENTERO NUMERO 000201742934



FINCA INSCRITA: FOLIO REAL 5 041195-000	SITUADO EN: SARDINAL DISTRITO: 3 SARDINAL CANTON: 5 CARRILLO PROVINCIA: 5 GUANACASTE
AREA SEGUN REGISTRO: 55.044,67 m ²	
AREA: 55045 m ²	ESCALA: 1:4.000

FECHA: AGOSTO 2015

Esta impresión
 de imagen
 no tiene
 carácter oficial



LEVANTAMIENTO POLAR
 POLIGONAL ABIERTA
 ERROR LINEAL
 ESTIMADO 00,02 m
 ERROR ANGULAR NO SE
 DA POR EL METODO USADO
 DONDE QUE NO HUBO
 CAMBIO DE LINDEROS
 TODAS LAS DISTANCIAS
 ESTAN DADAS EN METROS
 ESTE PLANO MODIFICA AL
 CATASTRADO G-0008801-1973
 DISTANCIA FREnte A CAMINO
 DEL PUNTO 1 AL 2= 4,00

FRANKLIN J. CAMACHO QUIROS
 INGENIERO TOPOGRAFO I.T. 2304
 PROTOCOLO
 TOMO: 18763 FOLIO: 156

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50503004119500-2022-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 41195-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 41195 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTÓN 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

SUR : ELADIO ESCOBAR CASCANTE

ESTE : JOSE MARIA ANGULO APU Y FRANCISCA CONTRERAS CONTRERAS

OESTE : MARIANA ESCOBAR CASCANTE

MIDE: CINCUENTA Y CINCO MIL CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS

PLANO: G-1869018-2015

IDENTIFICADOR PREDIAL: 505030041195_____

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO
DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NÚMERO 41195 Y ADEMÁS PROVIENE DE 2685 281 001

VALOR FISCAL: 188,764,818.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACION O PRECIO: TRES CIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS
DÓLARES CON CINCUENTA Y UN CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 2009-00031077-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-FEB-2009

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 318-14050-01-0901-001

REFERENCIAS: 2685 281 001

AFECTA A FINCA: 5-00041195 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-04-2022 a las 08:25 horas

CERTIFICADO CATASTRAL

214-50503004119500-2022-R

SIRI Sistema de Información Catastral

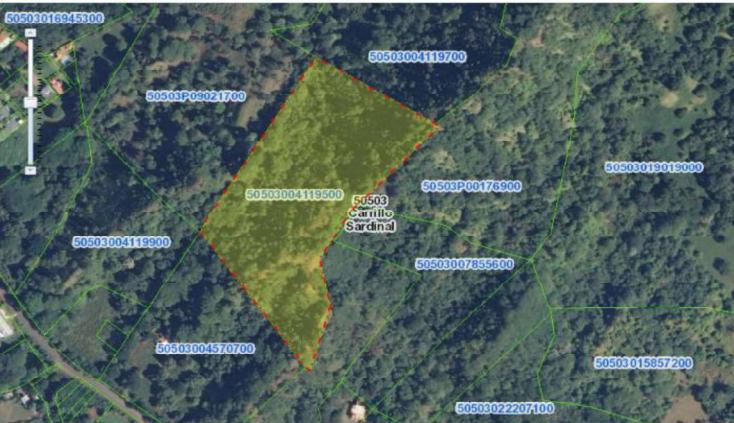
SIRI Sistema de Información Catastral
[Cerrar sesión](#)

Buscar predio > [Listado de predios](#) > [Ver predio](#)

Demarcación
 División política
 Division_Politica
 Distritos
 1
 2
 3
 4
 Cantones
 Provincias

Mapa catastral pred
 Mapa catastral pri
 Calificación
 Ortofoto
 Ortofoto Nuevo Vue

Imprimir Escala: 1:4000
Coordenadas CRTM05: 619882.7, 1129473.3



Información

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	5 - GUANACASTE														
Cantón	505 - CARRILLO														
Distrito	50503 - SARDINAL														
ID predio	50503004119500														
Número finca	5-0041195-0-0														
Área Plano Catastrado	55045 m ²														
Área Según Registro	55045.0 m ²														
Cautelar	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Tomo-Asiento</td> <td>Tipo</td> </tr> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados									
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
Plano	518690182015														
ABRE	0														
Relación	1 - Relación uno a uno														
Inconsistencias	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>8 - N</td> </tr> <tr> <td>9 - N</td> <td>10 - N</td> <td>11 - N</td> <td></td> </tr> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	8 - N	9 - N	10 - N	11 - N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N												
9 - N	10 - N	11 - N													
Modificaciones	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>9 - N</td> </tr> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N												

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.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-50503004119500-2022-R	Tipo:	Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdcedor	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos	Empresa:	Ing. Abner Manuel Rockbrand Cam
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:	NO
5	Monto del avalúo	184,786,065.00	Avalúo anterior:	206,603,837.79
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	<p>El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas."</p>			
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Abner Manuel Rockbrand Campos	Emp. N°	593
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	20/4/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	