



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				Proporción de Derechos	
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica 4000001021 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 m2			
Identificador Predial	50503001869700	38,497.00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	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		 <small>Certifico la precisión e integridad de este documento Hatillo Centro, cantón Central, San José 2022.04.21 13:44:57 -06'00'</small>	
Tipo de Profesional		Ingeniero forestal	Carnet	7086	Firma del Perito
Código Perito SIACC		665	Emp.	no aplica	Identificación N°
Nombre de la empresa		Ingenieros Umaña		Cód. Empresa	00000346
Nombre y firma representante legal de la empresa		 <small>Estoy aprobando este documento Hatillo Centro, cantón Central, San José 2022.04.21 13:45:24 -06'00'</small>			
Fecha inspección:		14 abril 2022		Fecha informe:	
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 m2
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							
N°	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/m².		Oferta	Patricia Espinoza 88737015		4/17/2022	
			Coordenadas	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	
			Coordenadas	Este	320,100	Norte	1,164,100
3	Santa Rita, 650 m norte de la escuela, mano izquierda. Repasto arbolado y tacotal. \$7,00/m².		Oferta	Randy Helgeson 83905015		4/17/2022	
			Coordenadas	Este	321,000	Norte	1,165,600

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50503001869700-2022-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Tierra		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14.00 m		Alcantarillado pluvial	NO	
Acera	NO		Cordón	NO	
			<b>ACCESO A LA FINCA</b>		
			Calle Pública		
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	NO	
Electricidad	NO		Transporte Público	SÍ a 500 m	
Agua Potable	NO		Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	
Señal celular	SÍ ICE		Recolección de basura	NO	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO	
Medidores instalados	Ninguno				
				<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>	
				Turística y forestal	
				Congruente con el entorno	
				Sí	
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	6.80 km		Precipitación promedio anual	1,800 mm	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	no aplica		Temperatura promedio	28 °C	
Aprovechamiento del área de la finca	100%		Meses secos	5	
Cercas	Alambre Malo		Brillo solar	7.30 horas	
			Relieve	20 %	
				Mixto	
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 14.80%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
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	
			Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe		
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
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.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>En el frente de la finca sujeta, hay algunos mojones de concreto con pinos.</p> <p>La finca presenta cobertura forestal en su mayoría, que hace continuidad con todas las fincas vecinas.</p> <p>Al igual que la finca sujeta, todos los comparables carecen de vista al mar.</p>					

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 €/m²		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	1.0560	1.0000		1.0000	
Frente	429.05	34.05	1.0506	109.50	1.0408	37.10	1.0502	1.0000		1.0000	
Tipo de vía	8	6	0.8755	6	0.8755	5	0.8192	1.0000		1.0000	
Servicios públicos	1	11	0.7408	11	0.7408	11	0.7408	1.0000		1.0000	
Hidrología	5	5	1.0000	4	0.8395	5	1.0000	1.0000		1.0000	
Capacidad de uso	4	4	1.0000	2	0.7993	2	0.7993	1.0000		1.0000	
Regularidad	1.00	0.85	1.1745	0.91	1.1029	0.89	1.1270	1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		0.7832		0.4441		0.6063		1.0000		1.0000	
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 m2		Información posesoria, a matricular ante RNP.				
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€3,650 /m2			Valor ajustado	€3,358 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	0.9200			Área	38,497.00 m2			€/ m2			
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***



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1



2



3





**PLANO de CATASTRO**

214-50503001869700-2022-R

**COMPROBANTE DE INSCRIPCION CATASTRAL**

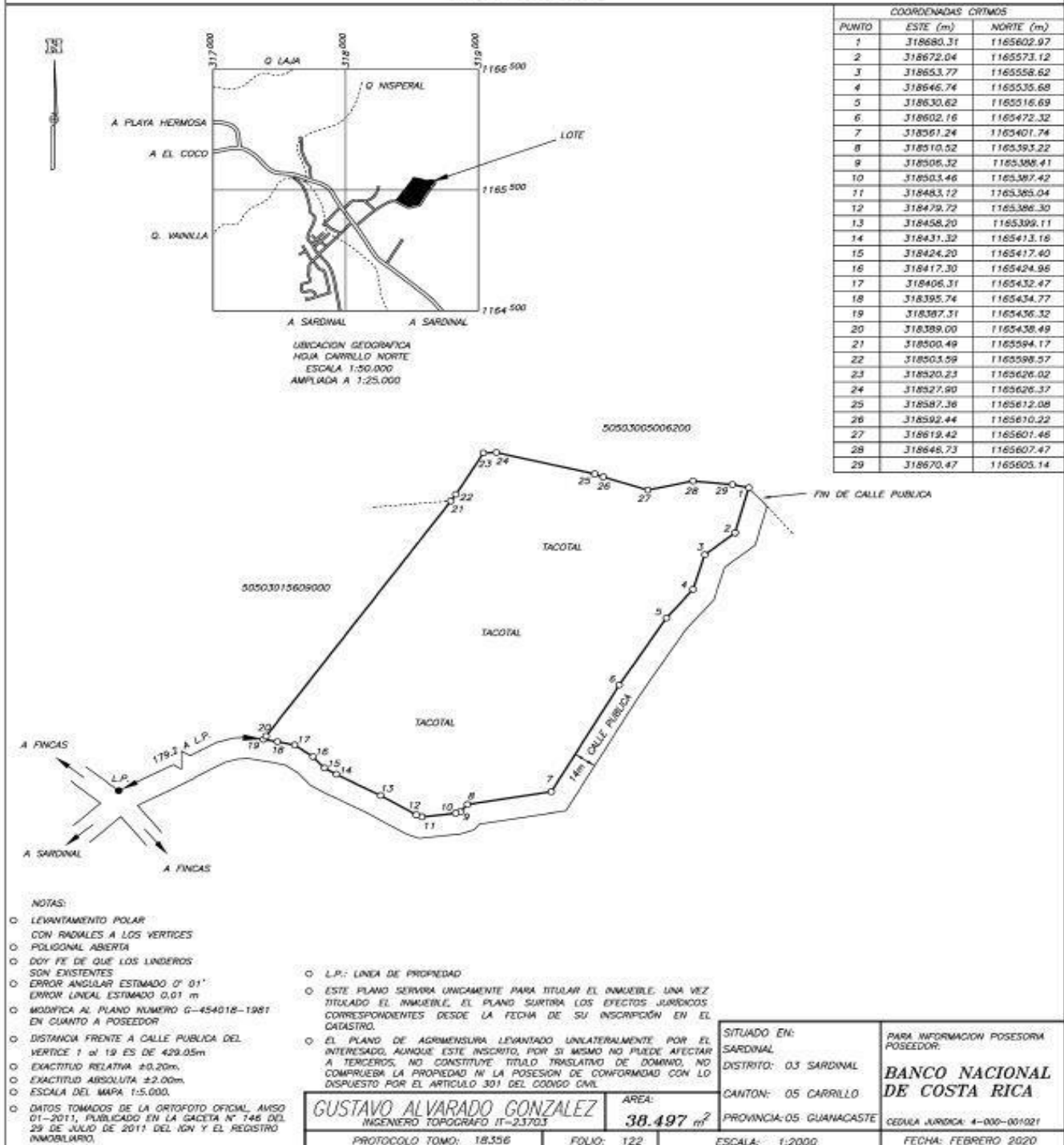
<b>REGISTRO INMOBILIARIO</b> <b>SUBDIRECCIÓN</b> <b>CATASTRAL</b> <b>INSCRIPCION No:</b> <b>5-2204871-2020</b> <b>Fecha:</b> 02/06/2020 11:00:58 <b>Programador:</b> CARLOS VILLALBA CASTELLON <b>Procesador:</b> ERIK GONZALEZ
--

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



Contrato 885683  
Fecha 01/06/2020  
Visado CFIA

ENTERO N: 000361675984



## PLANO de CATASTRO

214-50503001869700-2022-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 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 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: 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.			ACEPTAR
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)	



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)		Proporción de Derechos	
BANCO	NACIONAL	DE	COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
EXDEUDOR	M Y C CORPORATATION Z S.A		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			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	G-1866947-2015		57.822,00 m2		
Identificador Predial	50503004119700		57.822,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	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 FÍSICA, CPF-05-0276-0538.			
		Fecha declarada: 16/04/2022 10:13:47 PM			
		Esta representación visual no es fuente de confianza. Valide siempre la firma.			
Nombre del Perito		Alexander Gómez Carranza		Firma del Perito	
Tipo de Profesional		Agrónomo	Carnet	6918	
Código Perito SIACC		651	Emp.		Identificación N°
Nombre de la empresa				5-0276-0538	
				Cód. Empresa	
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		12 abril 2022	Fecha informe:		12 abril 2022
Números telefónicos para contacto		85624103			
Correo electrónico / Dirección WEB		gccostarica@gmail.com			

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	
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA						
					0,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
<b>TOTAL</b>	5	7.822,00			150.973.242,00	
RECARGO POR SITUACIÓN						
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢	
					0,00	
					0,00	
<b>TOTAL</b>	0,00				0,00	
Características Lote Tipo	Servicios 1	4	Servicios 2	11	Frete:	
					Mejoras al terreno:	
					Área:	
					0,00	
VALOR DEL TERRENO						
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>¢150.973.242,00</b>				
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	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle Pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	SÍ a 2000 m	Media
Electricidad	SÍ		Transporte Público	SÍ a 300 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ		Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Media
Señal celular	SÍ ICE		Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ a 2000 m	Facilidades Mano de Obra
Medidores instalados	Ninguno				Buena
				<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>	
				Residencial	
				Congruente con el entorno	
				Sí	
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	12,00 km		Precipitación promedio anual	2.000 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	12,00 km		Temperatura promedio	29 °C	Bosque Seco Tropical
Aprovechamiento del área de la finca	0%		Meses secos	5	
Cercas	No	Malo	Brillo solar	0,00 horas	
			Relieve	25 %	Terraceado
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 51,60%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	2,5 YR		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		Alfisol		
Pedregosidad:	5 % Ligera				
			<b>DRENAJES</b>	Interno:	Natural
				Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>		<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
12/04/2022		Reservas y restricciones			
<b>OBSERVACIONES</b>					
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 HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		3.000,00		2.650,00		0,00		0,00		0,00	
Área	57822	42000	0,8999	55000	0,9836	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	302	280	1,0255	362	0,9414	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	Med	Med	1,0000	Med	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	11	11	1,0000	11	1,0000	1,0000		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		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 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€2.611 /m2		Valor ajustado		€2.611 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		57.822,00 m2		€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL				€2.611,00 /m2							

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50503004119700-2022-R



Calle pública



Ingreso a finca



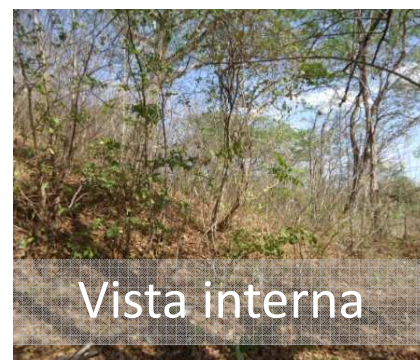
Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Perito en sitio

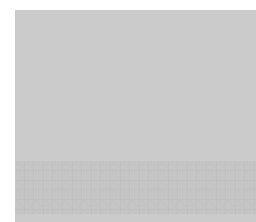
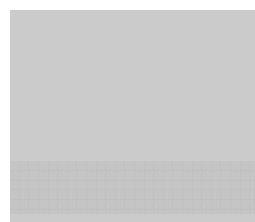
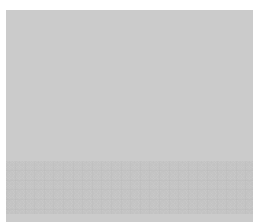
## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Parcela 1



parcela 2





# PLANO DE CATASTRO

214-50503004119700-2022-R

INSCRIPCION: 5-1866047-2015

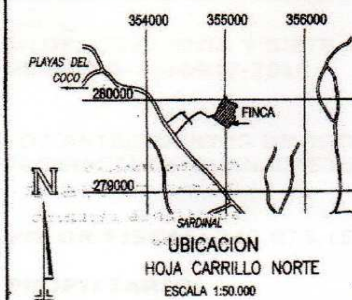
Fecha: 04/12/2015 10:58:01  
Registrador: CYNTHIA BARAHONA VALVERDE  
ED# 16-0257633-164189C1003F37-DYOP5

Catastro Nacional  
2015-77526-C  
30/11/2015 11:58:11  
Reingreso

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

DERECHOS Y TIMBRES  
SE PAGARON MEDIANTE  
ENTERO NUMERO 000201742900

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	259°45'	52.35m.
2-3	122°23'	88.92m.
3-4	121°02'	176.83m.
4-5	47°03'	16.78m.
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'	11.98m.
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	294°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'	26.81m.
25-26	210°56'	52.48m.
26-1	208°07'	88.77m.


UBICACION  
HOJA CARRILLO NORTE  
ESCALA 1:50.000

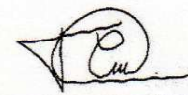
COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS  
Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
\* 13 OCT 2015 \*  
ANOTADO

ESTE PLANO SE CATASTRA PARA  
• RECTIFICACION DE MEDIDA

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

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-0002817-1971  
DISTANCIA FRENTE A CAMINO PUBLICO  
DEL PUNTO 21 AL 2= 302.29



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 ADEMAS 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

AFECTA A FINCA: 5-00041197- -

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Este Informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-50503004119700-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA	Número de Exdudor 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)

ACEPTAR

## 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	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO	NACIONAL DE	COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
EXDEUDOR	M&C	CORPORATION Z S.A. #2426-3		100%	
Proporción de Derechos					
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		25,611.00 m2		
Identificador Predial	50503015609000		25,611.00 m2		
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		Firma del Perito	
Código Perito SIACC		772		Identificación N°	
Nombre de la empresa		AGROPECUARIA SAN JUAN DEL NORTE S,A,		Cód. Empresa	
				00000354	
Nombre y firma representate legal de la empresa		JOSE FABIO ROJAS RODRIGUEZ (FIRMA)		Firmado digitalmente por JOSE FABIO ROJAS RODRIGUEZ (FIRMA) Fecha: 2022.04.22 11:34:53 -06'00'	
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                      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
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			FINCA/PUAS		
SUR SANTIAGO ESCOBAR CASCANTE			LOTE/MALLA		
ESTE BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			FINCA/SIN DELIMITAR		
OESTE LAMON DEL PACIFICO S.A.			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	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle Pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	SÍ a 2500 m	Media
Electricidad	NO		Transporte Público	SÍ a 250 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	NO		Edificios Comerciales	SÍ a 450 m	Media
Señal celular	SÍ ICE		Recolección de basura	NO	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ a 2500 m	Regular
Medidores instalados	Ninguno		<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>		
			<b>HABITACIONAL</b>		
			Congruente con el entorno SÍ		
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	18.00 km		Precipitación promedio anual	2,000 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	18.00 km		Temperatura promedio	28 °C	Bosque Seco Tropical
Aprovechamiento del área de la finca	95%		Meses secos	6	
Cercas	PUAS Malo		Brillo solar	6.00 horas	
			Relieve	5 %	Terraceado
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 20.60%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	YR		Tipo de Suelo Alfisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase				
Pedregosidad:	0 % Nula		DRENAJES		
			Interno: Natural		
			Externo: Sitio Donador-recibe menos que aporta		
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
8/4/2022	NO SE OBSERVA AFECCIONES FISICAS SOBRE LA FINCA Y SI HAY GRAVAMENES O AFECCIONES				
<b>OBSERVACIONES</b>					
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 POSIBILDADES 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 €/m²		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	1.2471	1.0000		1.0000	
FRENTE	107.41	40	1.0085	80	1.0034	200	0.9885	1.0000		1.0000	
REGULARIDAD	1	1	1.0000	3	0.7598	1	1.0000	1.0000		1.0000	
PENDIENTE	5	10	1.0662	1	0.9500	8	1.0392	1.0000		1.0000	
SERVICIOS S2	1	14	0.6771	16	0.6376	16	0.6376	1.0000		1.0000	
TIPO VIA	6	5	0.9357	2	0.7666	3	0.8192	1.0000		1.0000	
CLASE SUELO	5	3	0.7993	1	0.6389	1	0.6389	1.0000		1.0000	
HIDROLOGIA	4	1	0.5916	1	0.5916	3	0.8395	1.0000		1.0000	
NEGOCIACION	0	20	0.8000	0.2	0.8000	0	1.0000	1.0000		1.0000	
		1.0000		1.0000		1.0000		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		0.1590		0.0825		0.3589		1.0000		1.0000	
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 m2							
	1.0000		Área afectada	0.00 m2							
	1.0000		Área afectada	0.00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€8,659 /m2		Valor ajustado	€8,659 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1.0000		Área	25,611.00 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€8,659.00 /m2					

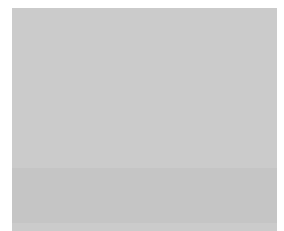
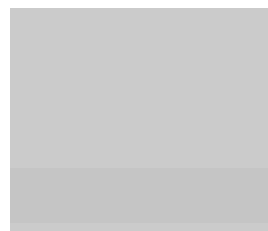


## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50503015609000-2022-R



## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES





**PLANO DE CATASTRO**

214-50503015609000-2022-R

**INSCRIPCIÓN: 5-1870542-2015**

Fecha: 17/10/2015 13:13:07  
 Registrador: ALCIDIO ALBERTO MENDOZA VINDAS  
 B1072767C1087503084231548F5F14C7

Catastro Nacional  
 2015-77523-C  
 08/12/2015 12:11:28  
 Reingreso

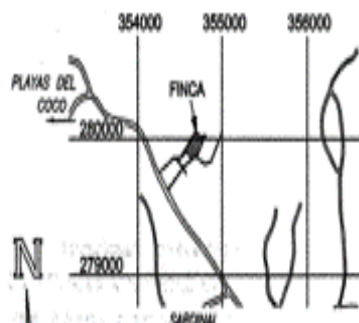
**Catastro Nacional**  
**2015-77523-C**

13/10/2015 13:29:51

Reingreso

DERECHOS Y TIMBRES  
 SE PAGARON MEDIANTE  
 ENTERO NUMERO 000201742942

LINEA	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'	31.42m
6-7	132°55'	15.33m
7-8	61°53'	12.56m
8-9	80°00'	17.74m
9-10	64°09'	4.26m
10-11	72°33'	7.17m
11-12	83°33'	9.06m
12-13	97°18'	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°19'	33.56m
18-19	264°29'	17.72m
19-20	263°34'	9.27m
20-21	257°08'	18.06m
21-22	258°01'	14.02m
22-23	258°00'	8.11m
23-24	336°28'	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	223°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



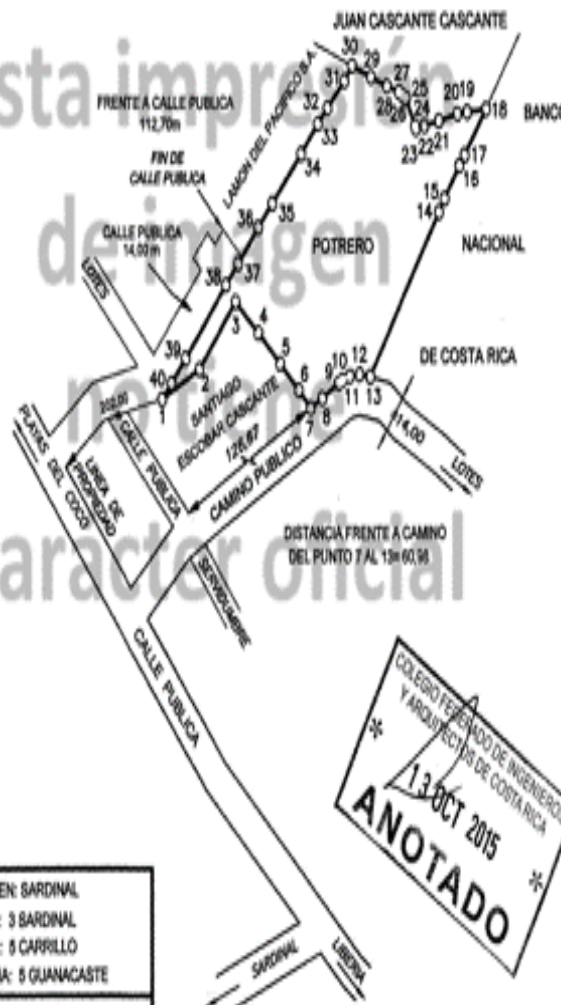
**UBICACION**  
**HOJA CARRILLO NORTE**  
 ESCALA 1:50.000

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  
 CATASTRO G-1081817-2008

ESTE PLANO SE CATASTRA PARA  
 RECTIFICACION DE MEDIDA

FINCA INSCRITA:		SITUADO EN: SARDINAL	
FOLIO REAL 5 156090-000		DISTRITO: 3 SARDINAL	
AREA SEGUN REGISTRO: 20.806,07 m <sup>2</sup>		CANTON: 6 CARRILLO	
AREA: 25611 m <sup>2</sup>		PROVINCIA: 5 GUANACASTE	
ESCALA: 1:4.000		FECHA: AGOSTO 2015	



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

PROTOCOLO  
 TOMO: 18763 FOLIO: 156

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-50503015609000-2022-R

8/4/22, 12:14

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 156090-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 156090 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

**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 JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS DOLARES  
DUENO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2009-00031077-01  
FECHA DE INSCRIPCION: 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  
AFECTA A FINCA: 5-00156090 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

8/4/22, 12:14

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

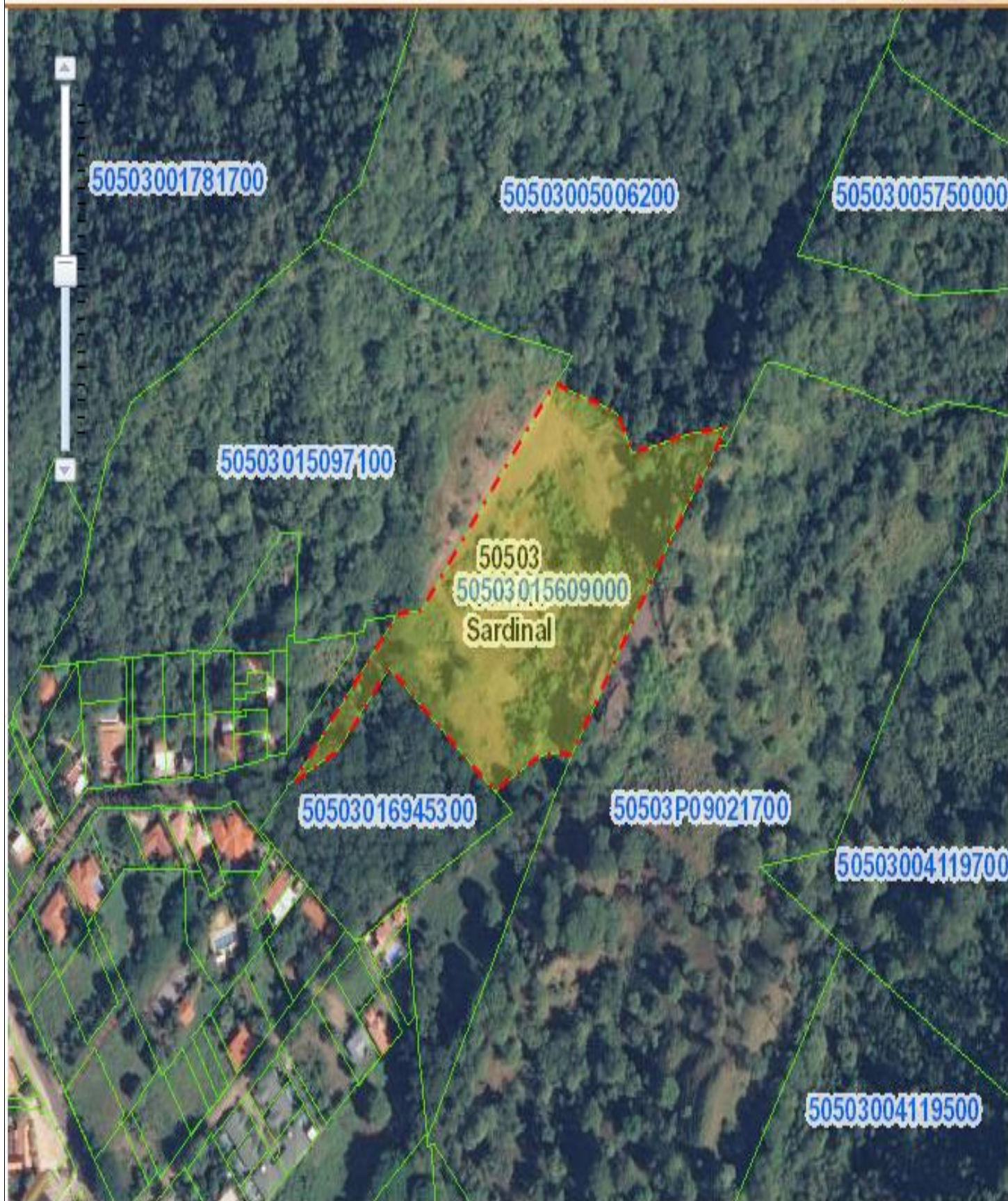
[Imprimir](#)[Regresar](#)[Comprobar](#)



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			ACEPTAR
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



Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

CERTIFICADO CATASTRAL		214-50503015609000-2022-R													
<b>Cantón</b>	505 - CARRILLO														
<b>Distrito</b>	50503 - SARDINAL														
<b>ID predio</b>	50503015609000														
<b>Número finca</b>	5-0156090-0-0														
<b>Área Plano Catastrado</b>	25611 m <sup>2</sup>														
<b>Área Según Registro</b>	25611.0 m <sup>2</sup>														
<b>Cautelar</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <div> <div>◀</div> <div>◀◀</div> <div>▶▶</div> <div>▶</div> </div> </td> </tr> </tbody> </table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados		<div> <div>◀</div> <div>◀◀</div> <div>▶▶</div> <div>▶</div> </div>							
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
<div> <div>◀</div> <div>◀◀</div> <div>▶▶</div> <div>▶</div> </div>															
<b>Plano</b>	518705422015														
<b>ABRE</b>	0														
<b>Relación</b>	5 - Otros casos														
<b>Inconsistencias</b>	<table border="0"> <tbody> <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 - S</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> </tbody> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - S	7 - N	8 - N	9 - N	10 - N	11 - N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - S	7 - N	8 - N												
9 - N	10 - N	11 - N													
<b>Modificaciones</b>	<table border="0"> <tbody> <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> </tbody> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	8 - N				
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N												



## 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 DAR 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 m2	
Identificador Predial	50503004119500	55,045.00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasia 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 SI			
OBSERVACIONES GENERALES	<p>Se recomienda inscribir la servidumbre agricola 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	Firma del Perito
Código Perito SIACC	593	Emp.	Identificación N°
Nombre de la empresa	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos		Cód. Empresa 00000221
Nombre y firma representate 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	Frete:	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 línea recta	Oferta	8390-5015		12/4/2022
		Coordenadas	Este	320,718	Norte
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
3	Finca de 254.863,72 m2 se vende a \$4500000 ubicada a 700m del lote valorado	Oferta	<a href="https://www.remax-costa-rica.com/Properties-Propiedades/multi-use-lot-land-playas-del-coco-next-to-main-road-for-sale-carrillo-costa-rica/">https://www.remax-costa-rica.com/Properties-Propiedades/multi-use-lot-land-playas-del-coco-next-to-main-road-for-sale-carrillo-costa-rica/</a>		12/4/2022
		Coordenadas	Este	317,913	Norte
4	Finca de 197398 m2 se vende a \$4000000 ubicada a 900m del lote valorado	Oferta	<a href="https://www.tresamigos-cr.com/property/development-property-sardinal-196-hectares">https://www.tresamigos-cr.com/property/development-property-sardinal-196-hectares</a>		12/4/2022
		Coordenadas	Este	318,804	Norte
5					
		Coordenadas	Este		Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50503004119500-2022-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	20.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Servidumbre
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m	Media
Electricidad	SÍ	COOPEGUAN	Transporte Público	SÍ a 254 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	NO		Edificios Comerciales	SÍ a 700 m	Media
Señal celular	SÍ	KOLBI	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO	Baja
Medidores instalados	Ninguno				Facilidades Mano de Obra
					Buena
					<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>
					GANADERA
					Congruente con el entorno
					Sí
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
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	Bueno	Relieve	9 %	
				Mixto	
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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	100.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 49.20%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	2.5 YR 4/4		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		Entisol		
Pedregosidad:	1 %	Ligera	DRENAJES		
			Interno:	Natural	Bien Drenado
			Externo:	Sitio Donador-recibe menos que aporta	
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
12/4/2022	EL GRAVAMEN DE RESERVAS Y RESTRICCIONES NO PRESENTA AFECTACIÓN VISIBLE EN CAMPO				
<b>OBSERVACIONES</b>					
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.					



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 €/m²		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	1.0000	
Frente	4	37	0.9959	50	0.9943	270	0.9673	864	0.8981	1.0000	
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	1.0000	
Ubicación	7	5	0.9503	5	0.9503	5	0.9503	3	0.9030	1.0000	
Servicios 2	4	4	1.0000	11	0.8106	16	0.6977	16	0.6977	1.0000	
Tipo de Vía	7	5	0.8788	5	0.8788	3	0.7723	4	0.8238	1.0000	
Hidrología	4	4	1.0000	4	1.0000	2	0.7047	2	0.7047	1.0000	
Capacidad Uso T	5	5	1.0000	5	1.0000	4	0.8940	3	0.7993	1.0000	
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	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 m2						
	1.0000		Área afectada		0.00 m2						
	1.0000		Área afectada		0.00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€3,357 /m2		Valor ajustado		€3,357 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1.0000		Área		0.00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€3,357.00 /m2					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50503004119500-2022-R



Calle publica



Inicio de servidumbre



Servidumbre



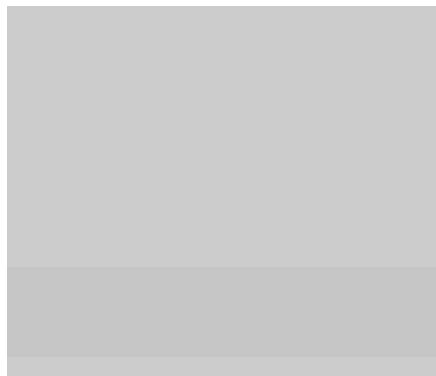
Postes delimitantes



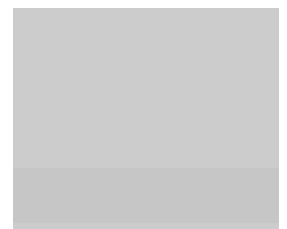
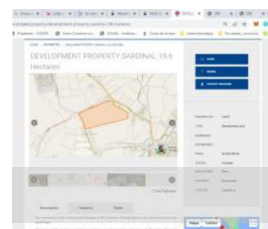
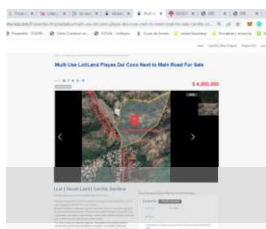
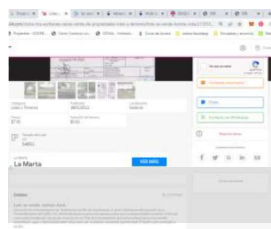
Finca



Finca



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50503004119500-2022-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. No se permitió tomar la foto, ni el número

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 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. No se permitió apagar o tomar la foto

Nombre del proveedor del servicio: CoopeGuancasteNúmero 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: 5-1069018-2015**

Fecha: 11/12/2015 14:43:57  
Registrador: ALFREDO GONZALEZ CHAVES  
C60056F91700C645131C964760C33F-C

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

DERECHOS Y TIMBRES  
SE PAGARON MEDIANTE  
ENTERO NUMERO 000201742934

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	139°47'	4.00m.
2-3	145°05'	239.82m.
3-4	144°2'	94.61m.
4-5	347°21'	67.91m.
5-6	34°12'	114.79m.
6-7	41°50'	125.73m.
7-8	301°10'	182.27m.
8-1	210°24'	279.44m.

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  
CATASTRO G-0009801-1973  
DISTANCIA FRENTE A CAMINO  
DEL PUNTO 1 AL 2= 4.00


FINCA INSCRITA:		SITUADO EN: SARDINAL	
FOLIO REAL 5 041195-000		DISTRITO: 3 SARDINAL	
AREA SEGUN REGISTRO: 55,044.57 m <sup>2</sup>		CANTON: 5 CARRILLO	
AREA: 55045 m <sup>2</sup>		PROVINCIA: 5 GUANACASTE	
ESCALA: 1:4,000		FECHA: AGOSTO 2015	

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

**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-50503004119500-2022-R

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 41195-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 41195 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

**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 : MARLANA 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 NUMERO 41195 Y ADEMAS PROVIENE DE 2685 281 001

VALOR FISCAL: 188,764,828.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACION O PRECIO: TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS  
DOLARES CON CINCUENTA Y UN CENTAVOS

DUENO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 2009-00031077-01

FECHA DE INSCRIPCION: 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 [Cerrar sesión](#)


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

**Mapa**  
☐ Demarcación  
☒ División política  

☒ División Política  
☐ Distritos  

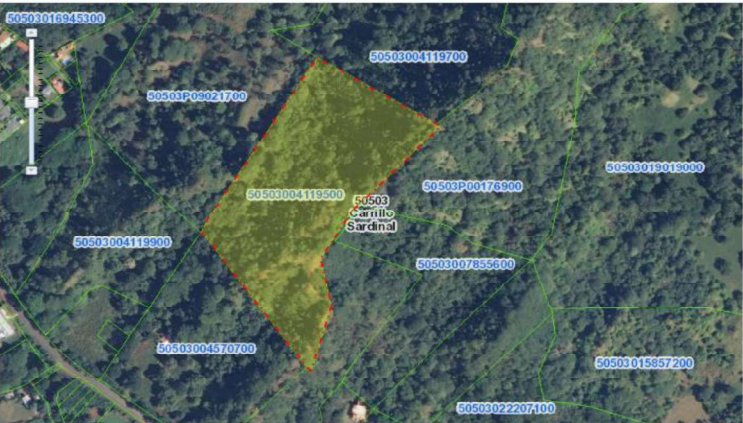
☐ 1  
☐ 2  
☐ 3  
☐ 0

☐ Cantones  
☐ Provincias  
☒ Mapa catastral pred  
☐ Mapa catastral pr  
☐ Calificación  
☒ Ortofoto  
☒ Ortofoto Nuevo Vue


Escala: 1:4000  
[Imprimir](#)

Coordenadas CRTM05:  
619852.7, 1129473.3

X:  Y:



**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	55045 m²														
Área Catastrado															
Área Según Registro	55045.0 m²														
Cautelar	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados									
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
Plano	518690182015														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <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> </tbody> </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;"> <tbody> <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> </tbody> </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												



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		<b>Media Alta</b>		
1	Informe de avalúo N°:	214-50503004119500-2022-R	Tipo:	Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor	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>			ACEPTAR
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)	