

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	080	SAN PEDRO	080-50308016780200-2017-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
3-101-601792 SOCIEDAD ANONIMA		Céd. Jurídica 3-101-601792	
Proporción de Derechos			
100%			
NOMBRE DEUDOR (S)			
IMPEX GLOBAL S.A.		Céd. Jurídica 3-101-311358	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	03 - SANTA CRUZ		
Distrito:	08 - CABO VELAS		
Localidad:	FLAMINGO		
DIRECCIÓN EXACTA			
120m suroeste del Banco Nacional de Flamingo.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	G-1204173-2007	8.029,32 m2	
Identificador Predial	50308016780200	8.029,32 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢251.614.800,84
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢251.614.800,84
VALOR EN LETRAS:	DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS COLONES 84/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	<u>Internacional</u>
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.		
Nombre del Perito	<u>Abner Manuel Rockbrand Campos</u>		
Tipo de Profesional	<u>Ing. Agrónomo</u>	Firma del Perito	
Número de registro	<u>N° 7168</u>	Emp.	Identificación N° <u>1-1324-0177</u>
Nombre de la empresa	<u>Abner Manuel Rockbrand Campos</u>		
Nombre y firma representate legal de la empresa	<u>Abner Manuel Rockbrand Campos</u>		
Fecha inspección:	<u>23 agosto 2017</u>	Fecha informe:	<u>24 agosto 2017</u>
Números telefónicos para contacto	<u>83098016/ 26651071</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>rockbrand7@hotmail.com</u>		

AVALÚO DEL TERRENO

080-50308016780200-2017-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		64.427,62		54.001,71		109.960,98		17.528,74		0,00	
Área	#####	8.029,32	1,0000	7000	0,9557	1025	0,5070	5440,78	0,8795	1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000	
Frente	69,93	69,93	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Forma (Regularidad)		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	0	0	1,0000	7	1,0939	0	1,0000	15	1,2120	1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	11	1,1618	16	1,0000	11	1,1618	1,0000	
Tipo de Vía	2	2	1,0000	4	1,1379	2	1,0000	5	1,2139	1,0000	
Negociación		si	0,7000	si	0,7000	si	0,8500	si	0,8500	1,0000	
Indexación IPC		no	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Vista panoramica	no	no	1,0000	si	0,8000	no	1,0000	no	1,0000	1,0000	
Factor de Homologación		0,7000		0,7740		0,4309		1,2778		1,0000	
Valores Homologados		45.099,34		41.798,83		47.386,26		22.398,68			

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Forma	0,8000	Área afectada	8.029,32 m2	Forma de L
	0,0000	Área afectada	0,00 m2	
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€39.171 /m2	Valor ajustado	€31.337 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	0,8000	Área	8.029,32 m2	€0 / m2
VALOR UNITARIO FINAL			€31.337,00 /m2	
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€251.614.800,84	

LINDEROS ACTUALES

NORTE	VILLAS FLAMINGO S. A. VIP HOUSE S. A. Y VISTAS DEL LEJANO AZUL S. A.	LOTE BALDIO
SUR	DERR INVERSIONES FORESTALES S. A.	LOCAL COMERCIAL
ESTE	CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 63,93m	ASFALTO
OESTE	JOJOBA S. A.	LOTE BALDIO

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	304.877	1.154.327	7
2	304.897	1.154.386	7

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta
1	Mismo lote se vende a \$895000	Oferta	88116869	24/8/2017
		Coordenadas	Este 304.877 Norte	1.154.327
2	Lote de 7000m2 se vende a \$654000 en Potrero Zona Homogenea	Oferta	http://goliveincostarica.com/fire-sale-ocean-view-lot/	24/8/2017
		Coordenadas	Este Norte	
3	Lote ubicado a 400m del lote valorado, contiguos al BCR de Flamingo	Oferta	http://goliveincostarica.com/two-prime-commercial-lots-195000-for-both/	24/8/2017
		Coordenadas	Este Norte	
4	Lote ubicado en la periferia de Playa Potrero	Oferta	http://goliveincostarica.com/incredible-ocean-view-homesite/	24/8/2017
		Coordenadas	Este Norte	
5				
		Coordenadas	Este Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		080-50308016780200-2017-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	NO Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	10,95 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ CABLETICA Clase social Media Alta
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 400 m Clase social zonas cercanas Media Alta
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	NO a 10 m Densidad poblacional Media
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	NO a 50 m Actividad del lugar
Señal celular	SÍ KOLBI	Recolección de basura	NO
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	NO a 120 m
Medidores instalados		COMERCIAL-RESIDENCIAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	69,93 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	105,32 m	Pendiente %	0
Relación:	1,50607751	Tipo de vía:	2
Servicios	S1 1 S2 16	Ubicación:	Medianero
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			SÍ
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:			Óptimo
Cuerpo de agua cercano (especifica: Distancia	240,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía Plana Pendiente Desendente		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 56,00%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO	Los gravámenes en el estudio de registro no presentan afectación visible en campo.		
24/8/2017			
OBSERVACIONES			
La propiedad se encuentra en una zona comercial-residencial, al frente de la propiedad se encuentran todos los servicios publicos. Se desconoce la disponibilidad de los mismo.			
La propiedad se encuentra con pasto alto, lo cual impide ver si la propiedad posee un visio oculto.			
La propiedad se encuentra debidamente delimitada con postes de cemento.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

080-50308016780200-2017-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

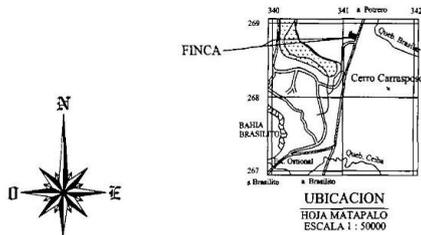
PLANO CATASTRADO

080-50308016780200-2017-U

INSCRIPCIÓN: 5-1204173-2007
 Fecha: 20/07/2007 09:42:42
 Registrador: JOSE RAMIREZ SOLANO
 5AEB762B1A458E3E72D737EBD01BB0A1

Catastro Nacional
 1-2221995
 11/07/2007 09:19:49

LINEA	AZIMUT	DIST (m)
1-2	16	18
2-3	285	25
3-4	359	53
4-5	259	01
5-6	191	04
6-1	105	55



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 11 JUL 2007
ANOTADO

- NOTAS:
- MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS G-1009550-2005 Y G-55203-1992.
 - PLANO PARA RECTIFICACION DE AREA.
 - PLANO PARA REUNION DE FINCAS COMPLETAS.
 - DOY FE DE QUE NO AFECTA LOS TERRENOS DEL ESTADO DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE.
 - DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA: 69.93 m.
 - DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
 - LEVANTAMIENTO POLAR
 - POLIGONAL ABIERTA
 - ERROR RELATIVO : 00'01"
 - ANGULAR : : 00'01"
 - LINEAL : : 0.01 m
 - COLINDANTE EN :
 (A) VIP HOUSE SOCIEDAD ANONIMA
 (B) VISTAS DEL LEJANO AZUL SOCIEDAD ANONIMA

PROPIEDAD DE: INDIAN PIPE LIMITADA	CEDULA JURIDICA No: 3-102-427703	SITUADO EN: FLAMINGO	INFORMACION DEL REGISTRO PUBLICO
 FABRICIO CHAVARRIA PEREZ TOPOGRAFO ASOCIADO TA-11014	AREA: 8029,32 m ²	DISTRITO: 8° CABO VELAS	FOLIO REAL
PROTOCOLO: TOMO: 13872	ESCALA: 1 : 2000	CANTON: 3° SANTA CRUZ	5144575-000
FOLIO: 154		PROVINCIA: 5° GUANACASTE	AREA: 4639,23 m ²
		FECHA: JULIO 2007	5083206-000
			AREA: 3390,64 m ²

ESTUDIO DE REGISTRO

080-50308016780200-2017-U

24/8/2017

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 167802--000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 167802 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 8-CABO VELAS CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : VILLAS FLAMINGO S. A. VIP HOUSE S. A. Y VISTAS DEL LEJANO AZUL S. A.
SUR : DERR INVERSIONES FORESTALES S. A.
ESTE : CALLE PUBLICA
OESTE : JOJOBA S. A.

MIDE: OCHO MIL VEINTINUEVE METROS CON TREINTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO-G-1204173-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00083206	000	FOLIO REAL
5-00144575	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 474,789,598.87 COLONES

PROPIETARIO:

3-101-601792 SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-601792
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2012-00094205-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12 DE ABRIL DE 2012
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY
HIPOTECA
CITAS: 2015-606632-001
PRESENTADA A LAS 14:11 DEL DIA 18 DE DICIEMBRE DE 2015
OTORGADA A LAS 08:00 DEL DIA 24 DE NOVIEMBRE DE 2015

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 400-12224-01-0907-001
FINCA REFERENCIA 00073780 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

24/8/2017

RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
RESPONDE POR: DOSCIENTOS UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES DOLARES
GRADO: SEGUNDO GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL DOLARES
ACREEDOR
BANCO DE SOLUCIONES BANSOL DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-089984
DEUDOR
IMPEX GLOBAL SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-311358
FIADOR
FEDERICO DELGADO MORA
CEDULA IDENTIDAD 1-0804-0343
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

1/3

24/8/2017

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 400-12224-01-0918-001
FINCA REFERENCIA 5144575 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-333759-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 16-009266-1012-CJ
AFECTA A FINCA: 5-00167802- -
INICIA EL: 30 DE MAYO DE 2016
FINALIZA EL: 30 DE MAYO DE 2026
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2012-94205-01-0002-001
MONTO: DOSCIENTOS MILLONES DE COLONES
INTERESES: LOS QUE RIJAN AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION
INICIA: 26 DE MARZO DE 2012
VENCE: 26 DE MARZO DE 2042
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: DOSCIENTOS MILLONES DE COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDA
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
IMPEX GLOBAL SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-311358
DEUDOR
3-101-601792 SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-601792
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2015-110117-02-0001-001
MONTO: DOSCIENTOS UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES DOLARES
INTERESES: CORRIENTES, DE LA TASA VIGENTE AL MOMENTO DEL DESEMBOLSO,
REVISABLE Y AJUSTABLE MENSUALMENTE (HOY PRIME RATE MAS 6.25 PUNTOS %, SEA
9.50 %) - MORATORIOS, SERAN DE 2 PUNTOS % POR ENCIMA DE TASA CORRIENTE.-
INICIA: 30 DE ABRIL DE 2015
VENCE: 30 DE ABRIL DE 2020
FORMA DE PAGO: MEDIANTE 60 CUOTAS MENSUALES, VARIABLES, CONSECUTIVAS Y
VENCIDAS, LAS PRIMERAS DOS CUOTAS SOLO DE INTERES Y A PARTIR DE LA TERCERA
SERAN CAPITAL + INTERES.-

2/3

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 24-Agosto-2017 a las 10:21:07 horas
Emitido el 24-08-2017 a las 10:21 horas