

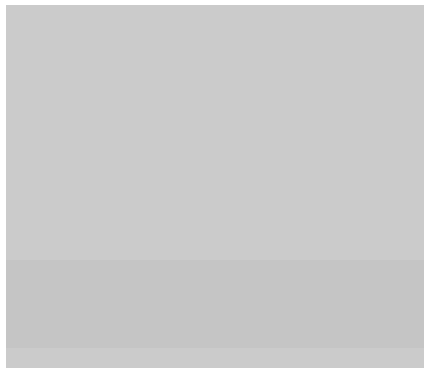
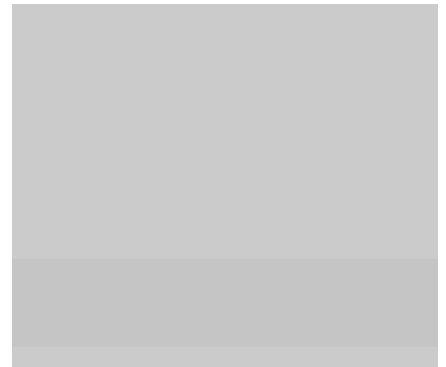
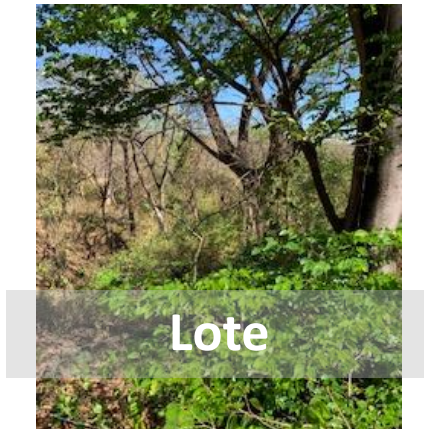
AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-50307013468600-2020-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Administración de bienes		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	03 - SANTA CRUZ		
Distrito:	07 - DIRIA		
Localidad:	DIRIA		
DIRECCIÓN EXACTA			
DEL CRUCE A DIRIA 500 METROS AL ESTE, CAMINO A NICOYA			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	G-733151-2001	24.025,62 m2	
Identificador Predial	50307013468600	24.025,62 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?		NO	
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	¢56.027.745,84		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢56.027.745,84		
VALOR EN LETRAS:	CINCUENTA Y SEIS MILLONES VEINTISIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO COLONES 84/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Nacional
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	"El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas."		
Nombre del Perito	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos		
Tipo de Profesional	Ing. Agrónomo	Firma del Perito	
Número de registro	N° 7168	Emp.	Identificación N° 113240177
Nombre de la empresa	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos		
Nombre y firma representante legal de la empresa	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos		
Fecha inspección:	9 marzo 2020	Fecha informe:	11 marzo 2020
Números telefónicos para contacto	8309-8016		
Correo electrónico / Dirección WEB	rockbrand7@hotmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO				214-50307013468600-2020-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha	m2	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Finca	2	4.025,62		23.320.000,00	56.027.745,84
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
TOTAL	2	4.025,62			56.027.745,84
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		¢56.027.745,84			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE Calle publica con un frente de 138,48m			Lastre		
SUR Ruta 21 con un frente de 52m			Asfalto		
ESTE Jose Roberto Zumbado Arias			Finca		
OESTE Jose Roberto Zumbado Arias			Finca		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
PRECISIÓN		5,00 m			
VÉRTICE	ESTE	NORTE		Altitud	
1	331.709	1.130.929		110	
2	331.877	1.130.934		110	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Finca de 34750m2 en Diria se vende a 100millones	Oferta	http://www.inmotico.com/venta-cr00029885-18/vendo-hermosa-finca-con-rio.html		11/3/2020
		Coordenadas	Este	Norte	
2	Finca de 13ha en Diria se vende a \$300000	Oferta	https://www.olx.co.cr/item/finca-para-reserva-iid-1100150367		11/3/2020
		Coordenadas	Este	Norte	
3					
		Coordenadas	Este	Norte	
4					
		Coordenadas	Este	Norte	
5					
		Coordenadas	Este	Norte	

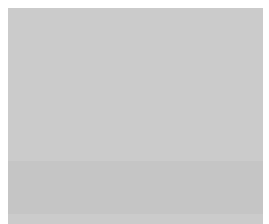
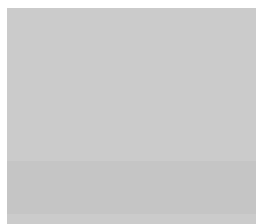
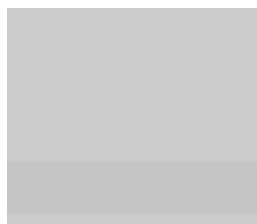
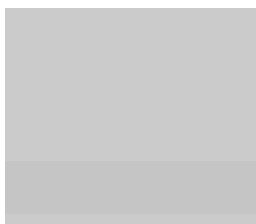
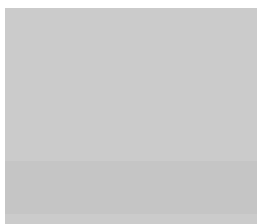
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50307013468600-2020-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Primaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	22,11 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	COOPEGUA	Jardines y Parques	NO a 0 m	Media
Electricidad	SÍ	COOPEGUA	Transporte Público	SÍ a 10 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Media
Señal celular	SÍ	KOLBI	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ a 800 m	Baja
Medidores instalados	Ninguno				Facilidades Mano de Obra
				Buena	
				Actividad del lugar	
				FORESTAL	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,01 km		Precipitación promedio anual	1.500 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	10,00 km		Temperatura promedio	28 °C	Bosque Seco Tropical
Aprovechamiento del área de la finca	0%		Meses secos	6	
Cercas	MADERA	Bueno	Brillo solar	6,00 horas	
			Relieve	4 %	Mixto
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 cerca	Arroyo	Distancia	1,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 68,60%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	2,5 YR 4/4			Tipo de Suelo Alfisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase				
Pedregosidad:	2 %	Ligera	DRENAJES		
			Interno:	Natural	Bien Drenado
			Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
11/3/2020	Los gravámenes de reservas ley forestal, reservas de ley de aguas y ley de caminos públicos, Servidumbre de líneas eléctricas y de paso no tienen afectación visible en campo				
OBSERVACIONES					
La propiedad posee dos frente a calle publica, uno sobre ruta 21. Al frente de la propiedad sobre ruta 21 pasan cableado eléctrico y según los vecinos la tubería de la asada. La disponibilidad de los mismos no se pudo comprobar					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50307013468600-2020-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-50307013468600-2020-R

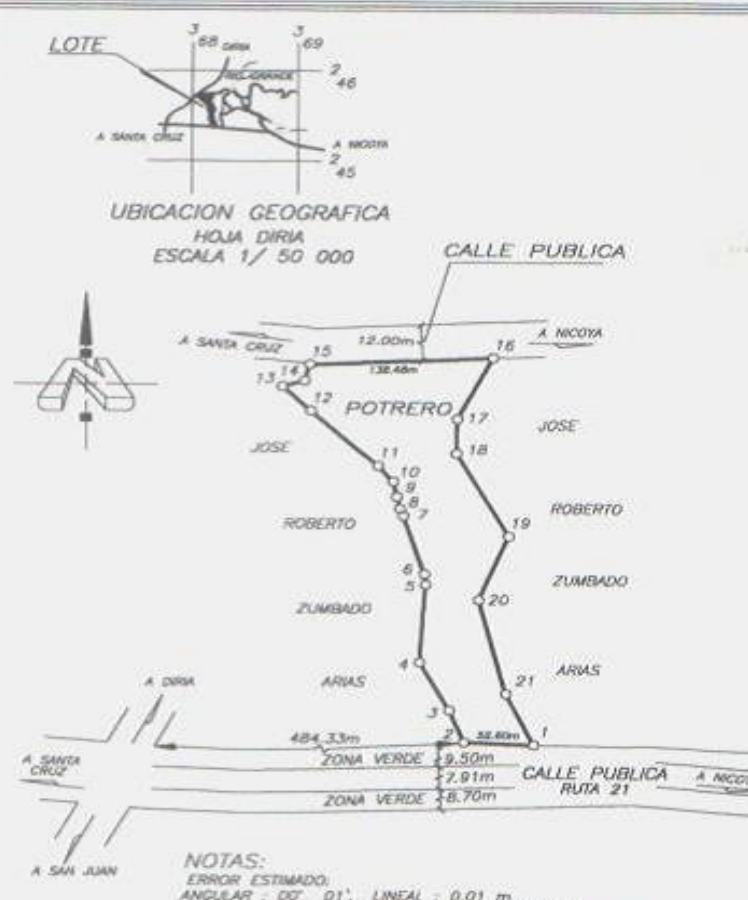
467-9-3-7-4

CATASTRO NACIONAL
219 234
ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2001

REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL
El presente plano se cumplió con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
5-733151-2001
04 SEP 2001
Fecha: _____ Firma Autorizada: _____

COSTA RICA
TIMBRE
20 COLONES
50 COLONES
50 COLONES
500 COLONES

LOTES



UBICACION GEOGRAFICA
HOJA DIRIA
ESCALA 1/ 50 000

NOTAS:
ERROR ESTIMADO:
ANGULAR : 00' 01", LINEAL : 0.01 m.
- LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA.
- DOY FE QUE LOS LINDEROS SON ACTUALES Y EXISTENTES.
- MODIFICA EL PLANO CATASTRADO NUMERO G-22798-73

DERROTERO		
LINEA	AZIMUT	DIST(m)
1-2	272° 11.6'	52.60
2-3	338° 51.2'	31.07
3-4	332° 19.4'	48.63
4-5	003° 43.5'	69.47
5-6	354° 20.5'	9.40
6-7	342° 41.1'	54.07
7-8	338° 14.5'	6.89
8-9	348° 05.3'	11.03
9-10	348° 25.2'	13.91
10-11	320° 23.5'	18.13
11-12	314° 12.6'	70.65
12-13	315° 20.9'	30.71
13-14	073° 31.0'	17.53
14-15	014° 31.6'	15.14
15-16	087° 32.8'	138.48
16-17	206° 13.4'	60.83
17-18	181° 10.0'	30.71
18-19	151° 48.9'	84.00
19-20	201° 38.2'	61.26
20-21	166° 15.4'	86.37
21-1	155° 05.4'	50.34

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

* 31 AGO. 2001 *

ANOTADO

PROPIEDAD DE:

JOSE ROBERTO ZUMBADO ARIAS

CEDULA: 2-209-844

ES PARTE DE:
FOLIO REAL
5121048-000
AREA SEGUN REGISTRO
38ha1587.64m²

SITUADO EN: DIRIA
DISTRITO: 07 DIRIA
CANTON: 3° SANTA CRUZ
PROVINCIA: 5° GUANACASTE

PROTOCOLO:
TOMO: 11274
FOLIO: 8-10

AREA:
24025.62m²

ESCALA: 1 / 4000
FECHA: AGOSTO 2001

ARCHIVO
GUN-0243

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50307013468600-2020-R

11/3/2020

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 134686-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 134686 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 7-DIRIA CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 138.48 METROS

SUR : CARRETERA DE NICOYA A SANTA CRUZ CON UN FRENTE DE 52.60 METROS

ESTE : JOSE ROBERTO ZUMBADO ARIAS

OESTE : JOSE ROBERTO ZUMBADO ARIAS

MIDE: VEINTICUATRO MIL VEINTICINCO METROS CON SESENTA Y DOS DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO: G-0733151-2001

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00121048	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 48,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y TRES MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2019-00433791-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-JUL-2019

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

RESERVAS LEY FORESTAL
CITAS: 488-19638-01-0004-001
FINCA REFERENCIA 5121048 000
AFECTA A FINCA: 5-00134686 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

1/2

11/3/2020

CITAS: 488-19638-01-0005-001
FINCA REFERENCIA 5121048 000
AFECTA A FINCA: 5-00134686 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO
CITAS: 525-04679-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 5121048 000
AFECTA A FINCA: 5-00134686 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 11-03-2020 a las 10:08 horas

Servicios públicos

214-50307013468600-2020-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: no posee

Número telefónico del proveedor: _____

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: no se obtuvoNombre del abonado: no se obtuvoObservaciones: medidor mas cercano esta 200m

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: COOPEGUANACASTENúmero telefónico del proveedor: 26814700Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: No se obtuvoNombre del abonado: No se obtuvo

Observaciones: _____

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-50307013468600-2020-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		2.877,70		1.320,00		0,00		0,00		0,00	
Área	24025,62	34.750,00	1,0585	130000	1,3775	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Forma (Regularidad)		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	3	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	4	5	1,0258	5	1,0258	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	11	16	0,8607	11	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	2	4	1,1379	4	1,1379	1,0000		1,0000		1,0000	
Negociación		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		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		0,9571		1,4472		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		2.754,32		1.910,30							
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	¢2.332 /m2			Valor ajustado		¢2.332 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1,0000			Área		0,00 m2			¢0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						¢2.332,00 /m2					