

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-50903003435500-2020-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%	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	09 - NANDAYURE		
Distrito:	03 - ZAPOTAL		
Localidad:	ZAPOTAL		
DIRECCIÓN EXACTA			
De la iglesia católica de Zapotal, 1,2 km suroeste, 1,8 km norte			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Plano		
Plano de catastro N°	G-2012499-2017	36,721.00 m2	
Identificador Predial	50903003435500	36,721.00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasia NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢30,882,361.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢30,882,361.00	
VALOR EN LETRAS:		TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UNO COLONES 00/100	
Tiempo estimado para la venta del bien:		36 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Extraordinario
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	La propiedad se encuentra delimitada, con tacotal 100%, electricidad, con un poste dentro de la misma. No tiene medidores instalados. No cuenta con agua, la misma la traen de una quebrada dos fincas al oeste.		
Nombre del Perito			
Carlos Warren Miranda Ramírez			
Tipo de Profesional		Ing. Topógrafo	
Número de registro	I.T.5386	Emp. no aplica	Firma del Perito
Nombre de la empresa	no aplica		Identificación N° 204330143
Nombre y firma representante legal de la empresa	no aplica		
Fecha inspección:	21 abril 2020	Fecha informe:	23 abril 2020
Números telefónicos para contacto	8822-5539		
Correo electrónico / Dirección WEB	topoval@yahoo.es		

AVALÚO DEL TERRENO				214-50903003435500-2020-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Terreno tacotal	3	6,721.00	Tacotal	8,410,000.00	30,882,361.00
					0.00
					0.00
					0.00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0.00
					0.00
TOTAL	3	6,721.00			30,882,361.00
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	4	Frete:
					Mejoras al terreno:
					0.00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL		¢30,882,361.00			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE PEDRO HUMBERTO CARRILLO AGUIRRE			Finca		
SUR Calle Pública			Acceso		
ESTE Calle Pública y JUAN MARCOS CLARET DEL			Acceso y lote		
OESTE Juan Carlos Carrillo Duran y Quebrada Agua Fres			Finca y Quebrada		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	354,929		1,106,398		306
33	355,077		1,106,206		317
49	355,163		1,106,082		320
55	355,156		1,106,034		317
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Propieda de 4 hectareas esquinera 40182 Mt²		http://www.inmotico.com/venta-cr00001271-15/propiedad-4-hctrs-esquinera-excelente-oportunidad.html		22/4/2020
		Coordenadas	Este	Norte	
2	Terreno rural, La Roxana, 55838 metros cuadrados		https://costarica.inmobiliaria.com/terreno-rural-en-nandayure-55838m2-F1431462		22/4/2020
		Coordenadas	Este	Norte	
3	Terreno de 22000 Mt² metros cuadrados		https://www.doomos.co.cr/de/10621-vendemos-hermosa-finca-en-los-angeles-de-nandayure.html		22/4/2020
		Coordenadas	Este	Norte	
4					
		Coordenadas	Este	Norte	
5					
		Coordenadas	Este	Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50903003435500-2020-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	10.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Media Baja	
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Media	
Señal celular	NO	Recolección de basura	NO	Densidad poblacional	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO	Baja	
Medidores instalados	Ninguno		Facilidades Mano de Obra		Deficiente
			Actividad del lugar		
			Agricultura y Ganadera		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	7.20 km	Precipitación promedio anual	183 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	3.00 km	Temperatura promedio	28 °C	Bosque Húmedo Tropical	
Aprovechamiento del área de la finca	80%	Meses secos	4		
Cercas	alambre puas Regular	Brillo solar	12.00 horas		
		Relieve	45 % Mixto		
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Malo	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	
Topografía	Quebrada	Pendiente	Declive pronunciado	Bajo	
				Riesgo deslizamiento	
				Bajo	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 20.00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	Rojizo		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Cuarta Clase		Alfisol		
Pedregosidad:	20 %	Pedregoso	DRENAJES		
			Interno: Natural		
			Externo: Sitio Donador-recibe menos que aporta		
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
21/2020		La propiedad tiene la reserva y restriccion anotadas en el estudio registral.			
OBSERVACIONES					
La propiedad esta 100% en tacotal y algunos árboles en teca de tamaño mediano. La colinancia Este frente a la calle pública está a nivel de la calle y con pendiente negativa del 45% aproximadamente hacia la quebrada Agua Fresca que es colindante al oeste. No cuenta con servicio de agua, la misma la traen de dos fincas al norte de ésta, según información suministrada por un vecino Don Erinaldo Rojas Guerrero, se puede apreciar esta tubería en una de las fotografías adjuntas.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50903003435500-2020-R

Intesección de calle al inicio de la finca



Colinancia Este



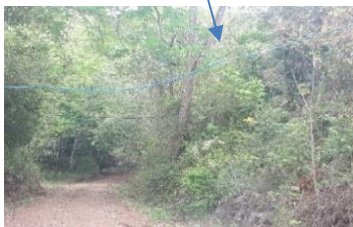
Poste dentro de Finca



Punto 33 del plano



Tubería para



Colindancia Sur


Colindancia Oeste
Quebrada Agua Fresca


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

PERITO

1



2



3



PLANO DE CATASTRO

214-50903003435500-2020-R

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL

INSCRIPCIÓN N.º
5-2012499-2017

Fecha: 07/11/2017 11:57:55
Registrador: MARCELA CAMPOS UREÑA
1A6631539ACCD04/B1A16A41B14FEDE

Catastro Nacional
2017-47998-C
03/11/2017 08:47:26
Reingreso

cfia

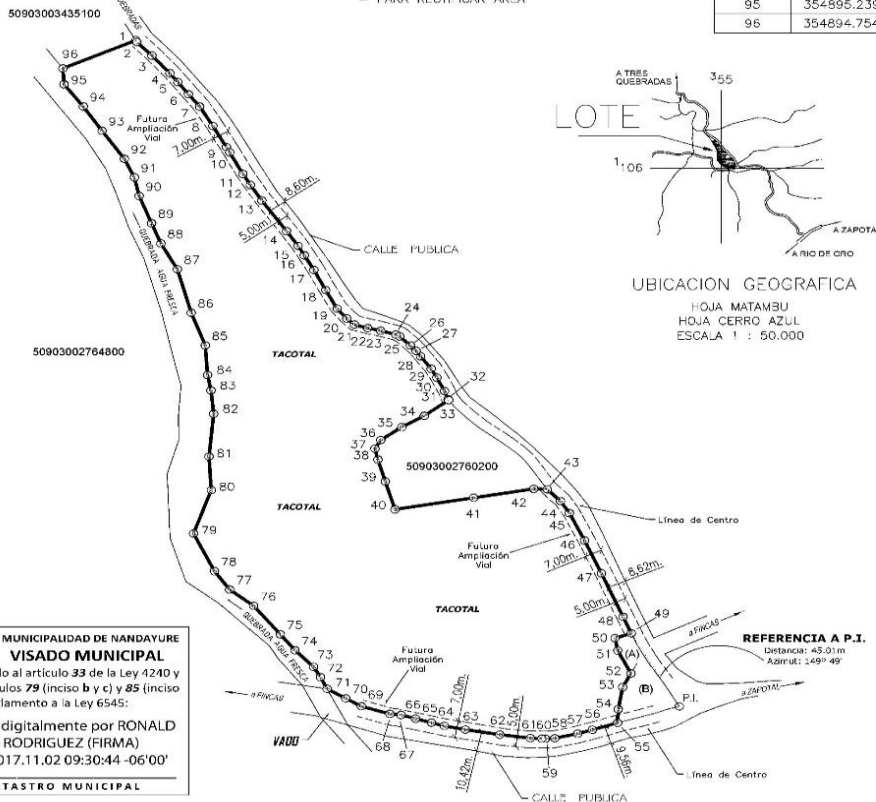
Contrato 728613
Fecha 02/11/2017
Sellado CFIA

NUMERO ENTERO: 000240150708

NOTAS:

- AMARRE A SISTEMA CRTM05 CON RECEPTORES GNSS DOBLE FRECUENCIA GEOMAX ZENIT 20
- LEVANTAMIENTO POLAR REALIZADO CON ESTACION TOTAL GEOMAX ZOOM 80
- POR EL METODO DE POLIGONAL CERRADA
- PARA EL CALCULO DE LAS COORDENADAS CRTM05 SE LEVANTARON DOS PUNTOS FIJOS CON RECEPTORES GNSS DOBLE FRECUENCIA GEOMAX ZENIT 20, CON EL PROGRAMA DE AJUSTE DE REDES GNSS GEOMAX GEO OFFICE SE CALCULARON LAS COORDENADAS PARA GEOREFERENCIAR LOS PUNTOS DE POLIGONAL CON ESTACION TOTAL GEOMAX ZOOM 80 SE LEVANTARON LOS VERTICES DE LA PROPIEDAD.
- EXACTITUD RELATIVA +/- 0.20m
- EXACTITUD ABSOLUTA +/- 0.20m
- TOODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS.
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO N.º 1 AL N.º 33 ES DE: 247.99m
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO N.º 43 AL N.º 49 ES DE: 86.92m
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO N.º 55 AL N.º 71 ES DE: 142.69m
- P.L. PUNTO DE INTERSECCION
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO G-0012576-1974
- AFFECTADO POR LEY FORESTAL 7579 ART. N.º 33.

- ESCALA DEL MAPA CATASTRAL 1:5000
- ERROR ANGULAR 0' 01"
- ERROR LINEAL 0.01 m.
- PARA RECTIFICAR AREA



MUNICIPALIDAD DE NANDAYURE
VISADO MUNICIPAL

De acuerdo al artículo 33 de la Ley 4240 y a los artículos 79 (inciso b y c) y 85 (inciso d) del Reglamento a la Ley 6545:

Firmado digitalmente por RONALD JIMENEZ RODRIGUEZ (FIRMA)
Fecha: 2017.11.02 09:30:44 -06'00'

CATASTRO MUNICIPAL

COLINDANTES:
(A): 50903003435700
(B): 50903P00007700

MARTIN ENRIQUE
MOLINA LOAIZA
(FIRMA)
MARTIN ENRIQUE MOLINA LOAIZA
INGENIERO TOPOGRAFO I.T. 43398

AREA:
36721m²

SITUADO EN: ZAPOTAL
DISTRITO: 03° ZAPOTAL
CANTON: 9° NANDAYURE
PROVINCIA: 5° GUANACASTE

INFORMACION DE REGISTRO
FINCA FOLIO REAL

N.º: 5034355-000
IDENTIFICADOR FREDIAL
50903003435500

Area según Registro
38500m²

PROTOCOLO
TOMO: 20226

PROTOCOLO
FOLIO: 054

ESCALA:
1:2000

ARCHIVO:
CAT.5524-I-17.DWG

FECHA:
MAYO 2017

CUADRO DE COORDENADAS CRTM05		
PUNTO	ESTE	NORTE
74	355004.235	1106073.121
75	354997.318	1106081.599
76	354984.759	1106096.758
77	354973.381	1106105.472
78	354966.216	1106115.281
79	354956.398	1106135.320
80	354964.745	1106158.433
81	354963.66	1106176.268
82	354965.881	1106199.053
83	354964.616	1106211.506
84	354963.019	1106219.720
85	354961.946	1106235.522
86	354955.286	1106252.897
87	354948.774	1106276.034
88	354940.992	1106289.812
89	354936.567	1106300.570
90	354930.716	1106315.094
91	354928.491	1106325.018
92	354923.735	1106334.929
93	354913.231	1106349.81
94	354904.380	1106362.752
95	354895.239	1106374.627
96	354894.754	1106383.083

21	355032.282	1106246.560
22	355038.581	1106244.759
23	355044.677	1106243.291
24	355051.814	1106241.279
25	355053.630	1106240.303
26	355058.666	1106235.571
27	355061.390	1106232.612
28	355063.492	1106229.658
29	355068.464	1106223.091
30	355071.158	1106218.381
31	355074.795	1106211.188
32	355076.462	1106206.714
33	355076.760	1106206.328
34	355065.230	1106198.017
35	355054.563	1106191.971
36	355044.711	1106185.089
37	355041.956	1106180.530
38	355043.336	1106174.643
39	355046.857	1106163.046
40	355051.387	1106148.127
41	355088.563	1106154.331
42	355116.895	1106159.059
43	355123.248	1106158.847
44	355129.492	1106152.596
45	355133.704	1106146.186
46	355140.835	1106131.621
47	355148.824	1106114.103
48	355158.993	1106090.884
49	355162.914	1106082.123
50	355155.229	1106079.563
51	355156.492	1106072.953
52	355162.743	1106060.742
53	355158.835	1106053.433
54	355156.708	1106041.678
55	355156.442	1106034.482
56	355144.517	1106030.765
57	355137.623	1106028.728
58	355126.795	1106026.229
59	355122.399	1106025.994
60	355120.677	1106026.016
61	355115.247	1106026.325
62	355100.844	1106028.170
63	355084.578	1106030.844
64	355074.700	1106032.789
65	355068.602	1106034.540
66	355061.134	1106036.648
67	355054.322	1106038.643
68	355049.000	1106039.214
69	355035.500	1106043.292
70	355028.176	1106047.486
71	355019.379	1106052.583
72	355016.274	1106058.721
73	355013.006	1106064.294

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50903003435500-2020-R

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 34355---000**

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 34355 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE BOSQUES Y PARA CULTIVOS
**SITUADA EN EL DISTRITO 3-ZAPOTAL CANTON 9-NANDAYURE DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE**

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:**

NORTE : 50903003435100

SUR : CALLE CON 175,00 METROS

ESTE : EMILIANO SIBAJA Y AUREO ROJAS MENDEZ

OESTE : ELADIO SIBAJA MENDEZ

NORESTE : CALLE PUBLICA, 50903002760200, 50903003435700, 50903P000007700

SUROESTE : QUEBRADA DE AGUA FRESCA, CALLE PUBLICA, 50903002764800

MIDE: TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS VEINTIUN METROS CUADRADOS

PLANO:G-2012499-2017

IDENTIFICADOR PREDIAL:509030034355

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 34355 Y ADEMAS PROVIENE DE 2295-027-001

VALOR FISCAL: 8,075,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CECULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO
COLONES CON CUARENTA Y DOS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00083111-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-FEB-2016

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 304-14915-01-0906-002

REFERENCIAS: 2295-027-001

AFECTA A FINCA: 5-00034355 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 20-04-2020 a las 21:14 horas

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-50903003435500-2020-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR ¢/m²			1,095.00		806.00		1,227.00		0.00		0.00	
Area	36721		40,182.00	1.0302	55838	1.1483	22000	0.8445	1.0000	1.0000		
Nivel	0		0	1.0000	1	1.0300	1	1.0300	1.0000	1.0000		
Frente	334.91		326	1.0062	150	1.2015	80	1.3870	1.0000	1.0000		
Fondo	100		150	1.1432	395	1.5735	275	1.3963	1.0000	1.0000		
Pendiente	-45		-15	0.6807	10	0.4940	15	0.4634	1.0000	1.0000		
Ubicación	3		3	1.0523	5	1.0523	3	1.0000	1.0000	1.0000		
Servicios 2	4		6	0.9418	4	1.0000	1	1.0942	1.0000	1.0000		
Tipo de Vía	7		5	0.8788	5	0.8788	6	0.9374	1.0000	1.0000		
Facto negociación	1		0.9800		0.9800		0.9800		1.0000	1.0000		
Factor de Homologación			0.6884		1.0012		0.7846		1.0000	1.0000		
Valores Homologados			753.84		806.96		962.75					
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	¢841 /m2		Valor ajustado		¢841 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1.0000		Área		0.00 m2		¢0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						¢841.00 /m2						