

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-50207011615500-2020-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		Proporción de Derechos	
				100%	
NOMBRE Y NÚMERO EXDEUDOR					
JOSE WILLIAM JIMÉNEZ BRIONES		7361-1		Céd. Identidad 5-0314-0334	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	02 - NICOYA				
Distrito:	07 - BELEN DE NOSARITA				
Localidad:	JUNTAS				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA PLAZA DE DEPORTES DE JUNTAS DE BELEN 1,2k AL NOROESTE.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	G-606127-2000		60.000,00 m2		
Identificador Predial	50207011615500		60.000,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢13.620.000,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢13.620.000,00			
VALOR EN LETRAS: TRECE MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		30 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	Los límites de la propiedad no son claros en campo. Al momento de la inspección la finca se encuentra en charrales y tacotales. El acceso a la propiedad no es posible en automóvil, únicamente se quede ingresar a pie o en bestia. Se considera que la propiedad es de difícil acceso.				
Nombre del Perito	JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ				
Tipo de Profesional	Civil, Topografo, Agró.		Firma del Perito		
Número de registro	Ic, It-23704. Agro Af-462	Emp.	Identificación N°		02-0509-0951
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	28 abril 2020	Fecha informe:	29 abril 2020		
Números telefónicos para contacto	8729-6979				
Correo electrónico / Dirección WEB	Jhonaduarte@hotmail.com				



AVALÚO DEL TERRENO				214-50207011615500-2020-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Area tacotales	6		Regular	2.270.000,00	13.620.000,00
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
TOTAL	6	0,00			13.620.000,00
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: Área: 6Ha
	Mejoras al terreno:				0,00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL				¢13.620.000,00	
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE SOL DEL CARIBE INTERNACIONAL SOCIEDAD ANONIMA					
SUR PEDRO ROMAN JIMENEZ BRIONES					
ESTE SOL DEL CARIBE INTERNACIONAL SOCIEDAD ANONIMA					
OESTE CALLE PUBLICA					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	331.285		1.108.700		345
8	331.238		1.108.536		340
19	331.404		1.108.390		370
25	331.599		1.108.441		360
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1- Vendedor M. Paniagua, área 21,4ha, valor por m2 ¢400	Oferta		8386-0615		29/4/2020
	Coordenadas	Este		Norte	
2. https://www.costa-rica-inmobilien.com/finca-de-10-hectareas-en-guanacaste-2235	Oferta		2241-3189		29/4/2020
	Coordenadas	Este		Norte	
3.	Oferta				
	Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50207011615500-2020-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Tierra		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	5,00 m		Cordón	NO	NO
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	Baja	
Electricidad	NO	Transporte Público	NO	Clase social zonas cercanas	
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO	Baja	
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		
			GANADERIA		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	8,00 km	Precipitación promedio anual	0 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	8,00 km	Temperatura promedio	0 °C		
Aprovechamiento del área de la finca	95%	Meses secos	0	Bosque Húmedo Tropical	
Cercas	Vivas	Malo	Brillo solar	0,00 horas	
			Relieve	31 a 60%	Mixto
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				Sí	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Regular	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	
Topografía	Quebrada	Pendiente	Declive pronunciado	Ninguno	
				Riesgo deslizamiento	
				Alto	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 3,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	7.5YR2/4		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Sexta Clase		Alfisol		
Pedregosidad:	1 %	Ligera	DRENAJES		
			Interno:	Natural	Bien Drenado
			Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
29/4/2020	Presenta reservas y restricciones.				
OBSERVACIONES					
Se encuentra terreno sin construcciones, en las inmediaciones del poblado de Juntas de Nosarita en Nicoya. La finca es medianera y con forma irregular. El inmueble es identificado con el plano G-606127-2000. Consta de 6ha, con frente a calle pública de tierra con 238,20 m lineales. No posee servicios de electricidad ni agua potables, los mismos se localizan a una distancia de 700m. Los límites de la propiedad no son claros en campo. Al momento de la inspección la finca se encuentra en charrales y tacotales. El acceso a la propiedad no es posible en automóvil, únicamente se quede ingresar a pie o en bestia. Se considera que la propiedad es de difícil acceso. Las muestras en la zona son muy poco frecuentes, las dos utilizadas para el avalúo fueron las únicas que se ajustaban al trabajo requerido.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50207011615500-2020-R



Calle de ingreso



Frente de propiedad



Interior de finca



Interior de finca



Interior de finca

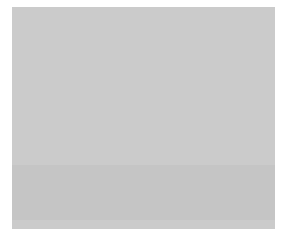
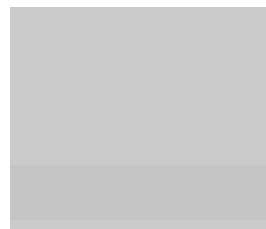
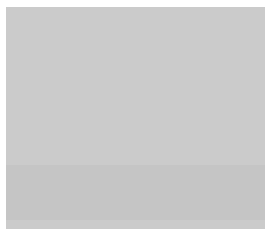
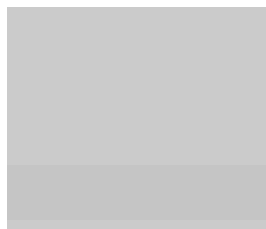
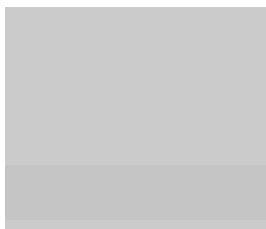


Interior de finca



Interior de finca

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50207011615500-2020-R



Interior de finca



Interior de finca



Interior de finca



Interior de finca



Interior de finca

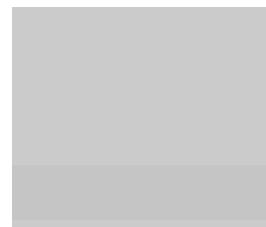
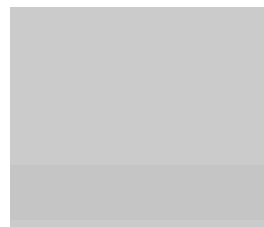
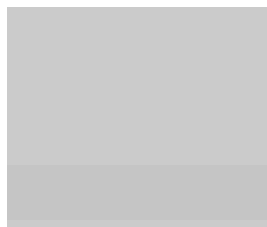


Interior de finca



Asistencia

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-50207011615500-2020-R

469-G-2-7-1

CATASTRO NACIONAL

20 213

ROLLO - IMAGEN

SECCIÓN MICROFILM AÑO 2000

REGISTRO NACIONAL

CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha sido levantado con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

6-606127-2000

26 ENE 2000

Fecha _____ Firma Autorizada _____



NOTAS:

Levantamiento con teodolito y cinta.

Polygonal abierto y polar.

Errores estimados: lineal 0.01m

Angular 00' 01"

Modifica el plano catastrado No. G-475818-82.

Se inscribe este plano sin perjuicio de los derechos del ESTADO para todos los efectos de las limitaciones que las leyes de aguas y caminos y zona marítimo-terrestre establecen.

Afectado por ley forestal 7575 artículo 33.

Distancia frente a calle pública es de 238.20m.

Linderos existentes.

COLINDANTES:

(A) Sol del Caribe Internacional S.A.

(B) Pedro Roman Jimenez Briones



LINEA	ACIMUT	DISTANC.
1-2	314°39'	28.84
2-3	243°12'	46.91
3-4	193°11'	23.26
4-5	178°32'	65.37
5-6	179°04'	16.45
6-7	169°41'	13.81
7-8	156°08'	40.02
8-9	126°48'	3.54
9-10	108°07'	23.19
10-11	176°27'	18.80
11-12	136°35'	14.18
12-13	148°40'	71.06
13-14	128°27'	68.46
14-15	135°09'	9.71
15-16	138°09'	6.83
16-17	158°06'	16.91
17-18	116°36'	22.26
18-19	094°59'	6.56
19-20	030°42'	33.82
20-21	007°16'	15.61
21-22	075°55'	38.62
22-23	097°53'	61.12
23-24	089°35'	48.33
24-25	065°19'	40.39
25-1	310°41'	431.30

LOCALIZACION



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

19 ENE 2000

ANOTADO

DONA A:

JOSE VITALIANO JIMENEZ BRIONES

CEDULA No. 5-228-957

PROPIEDAD DE:		CEDULA No. 5-072-404		SITUADO EN: JUNTAS		ES PARTE DE	
PEDRO ROMAN JIMENEZ BRIONES						FOLIO REAL	
 ELMER GARRO DIAZ Topógrafo Asociado T.A.0042		AREA		60000.00 m ²		5055005-000	
		AREA SEGUN REGISTRO		496540.71 m ²			
PROTOCOLO TOMO	FOLIO	ESCALA	ARCHIVO LOTE - (4)				FECHA
103.37	188	1 : 5000	788				ENERO DE 2000

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50207011615500-2020-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 116155---000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 116155 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE PASTO
SITUADA EN EL DISTRITO 1-NICOYA CANTON 2-NICOYA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : SOL DEL CARIBE INTERNACIONAL SOCIEDAD ANONIMA
SUR : PEDRO ROMAN JIMENEZ BRIONES
ESTE : SOL DEL CARIBE INTERNACIONAL SOCIEDAD ANONIMA
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: SESENTA MIL METROS CUADRADOS
PLANO:G-0606127-2000

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00055005 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 10,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SESENTA Y OCHO
COLONES CON TRES CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00197167-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-MAR-2020

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 351-09878-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 5055005 000
AFECTA A FINCA: 5-00116155 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 29-04-2020 a las 11:26 horas

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

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50207011615500-2020-R

Fórmulas utilizadas en la elaboración del avalúo.

Tamaño:	$=+(B6/C6)^{-0.33}$
Nivel:	$=EXP((0.05*B7)-(0.05*C7))$
Frente:	$=+(B8/C8)^{0.2435}$
Pendiente:	$=+EXP(1.282*(C9-B9))$
Ubicación:	$=+EXP(0.0255*(C10-B10))$
Servicios:	$=+EXP(-0.03*(C11-B11))$
Tipo de vía:	$=+EXP((C12-B12)*0.0646)$
Zona:	$=+(B13/C13)^{-0.922}$
Distancia centro:	$=+EXP(0.0381*(C14-B14))$
Vista:	$=+(B15/C15)^{-0.2}$
Regularidad:	$=+(B16/C16)^{-0.75}$

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-50207011615500-2020-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m²		400,00		600,00		0,00		0,00		0,00	
Tamaño	60000	214000	1,4096	100000	1,1479			1,0000		1,0000	
Acceso	6	4	0,8788	4	0,8788			1,0000		1,0000	
Servicios	1	16	0,6376	16	0,6376			1,0000		1,0000	
Pendiente	30%	30%	1	30%	1			1,0000		1,0000	
Distancia Centro D	1	1	1	1	1			1,0000		1,0000	
Grado de Desarroll	1	1	1	1	1			1,0000		1,0000	
Vista	6	6	1	6	1			1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1	5	1			1,0000		1,0000	
Zona	5	5	1	5	1			1,0000		1,0000	
Hidrologia	5	4	0,9471	4	0,9471			1,0000		1,0000	
Capacidad de la tie	6	4	0,6823	4	0,6823			1,0000		1,0000	
Frente	1	1	1	1	1			1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,5105		0,4157		0,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		204,19		249,41							
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	€227 /m2		Valor ajustado		€227 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		60.000,00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL					€227,00 /m2						