

AVALÚO DE FINCA RURAL			INFORME DE AVALÚO			
<b>OFICINA</b> 214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES			214-50401014484100-2022-R			
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b> ADMINISTRACIÓN DE BIENES						
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>						
BANCO	NACIONAL	COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021			
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			<b>Proporción de Derechos</b>			
BANCO EXDEUDOR	NACIONAL JARROA	COSTA RICA BAGACEÑA S.A	Céd. Jurídica 4-000-001021		100%	
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>						
Provincia:	05 - GUANACASTE					
Cantón:	04 - BAGACES					
Distrito:	01 - BAGACES					
Localidad:	EL CHIRICANO					
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>						
DE LA ESQUINA NORESTE DEL PARQUE DE BAGACES 200 METROS NORTE Y 1100 M ESTE, LADO DERECHO						
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>						
Inscripción de la Finca	G-0972754-2005			Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°				35.000,00 m2		
Identificador Predial	50401014484100			35.000,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%		0,00 m2	Demasiado NO	
<b>AVALÚO</b>						
VALOR DEL TERRENO	₡48.370.000,00					
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00					
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡48.370.000,00</b>					
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL COLONES 00/100						
Tiempo estimado para la venta del bien:	18	meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General		
Uso predominante del bien:	Otro		Especifique:	Ganadería		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES			Parcela en epasto y charral			
Nombre del Perito	Alexander Gómez Carranza					
Tipo de Profesional	Agrónomo	Carnet	6918	Firma del Perito		
Código Perito SIACC	651	Emp.		Identificación N°	5-0276-0538	
Nombre de la empresa						Cód. Empresa
Nombre y firma representante legal de la empresa						
Fecha inspección:	24 abril 2022		Fecha informe:	25 abril 2022		
Números telefónicos para contacto			85624103			
Correo electrónico / Dirección WEB			gcccotarica@gmail.com			

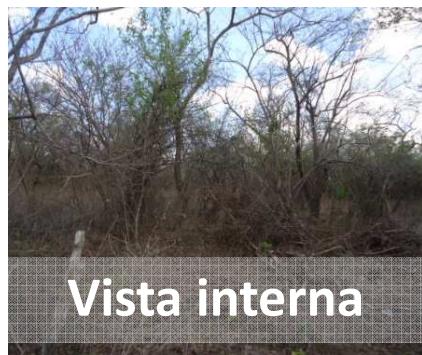
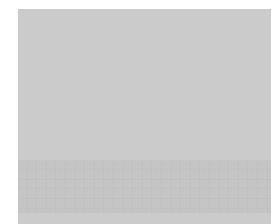
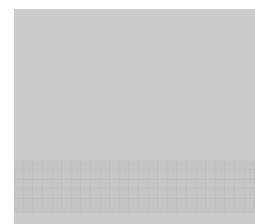
AVALÚO DEL TERRENO				214-50401014484100-2022-R						
ÁREA CULTIVADA										
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢					
PARCELA	3	5.000,00	B	13.820.000,00	48.370.000,00					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>5.000,00</b>			<b>48.370.000,00</b>					
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA										
					0,00					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>5.000,00</b>			<b>48.370.000,00</b>					
RECARGO POR SITUACIÓN										
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢					
					0,00					
					0,00					
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>					
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	4	Frente: Área:					
					Mejoras al terreno: 0,00					
VALOR DEL TERRENO										
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>¢48.370.000,00</b>									
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO										
LINDEROS ACTUALES										
NORTE CALLE PÚBLICA			CALLE PÚBLICA							
SUR RAFAEL ANGEL BOGANES			PARCELA							
ESTE RAFAEL ANGEL BOGANES			PARCELA							
OESTE RAFAEL ANGEL BOGANES			PARCELA							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN	4,00 m					
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud					
5	363.732		116.439		95					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta					
1	Parcela de 5000 m2. Vende Taina Gaitan	Oferta	8332-1863 Luis Roberto		24/04/2022					
		Coordinadas	Este	36395	Norte 1.164.806					
2	Parcela de 5,2 has dedicada a ganadería Luis Hernandez	Base de Datos	63616139		24/04/2022					
		Coordinadas	Este		Norte					
3		Coordinadas	Este		Norte					
4		Coordinadas	Este		Norte					
5		Coordinadas	Este		Norte					

<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>			214-50401014484100-2022-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	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	12,00 m	Cordón NO	Tanque séptico NO
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 1400 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 1400 m
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 1400 m
Señal celular	SÍ Movistar	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1400 m
Medidores instalados	Ninguno	<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Clase social Media Baja			
Clase social zonas cercanas Media Baja			
Densidad poblacional Baja			
Facilidades Mano de Obra Regular			
<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>			
Agricola			
Congruente con el entorno Sí			
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>			
Cercanía a Zonas Protegidas	9,00 km	Precipitación promedio anual	1.800 mm
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	NO	Temperatura promedio	28 °C
Aprovechamiento del área de la finca	100%	Meses secos	5
Cercas	Alambre	Brillo solar	7,00 horas
	Regular	Relieve	3 %
			Zona de vida
			Bosque Seco Tropical
<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	Río	Distancia	25,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente
Posibilidad de daños Bajo			
Riesgo deslizamiento Ninguno			
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 23,00%			
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>			
Clasificación por color:	YRS	Tipo de Suelo Inceptisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Cuarta Clase		
Pedregosidad:	5 % Ligera	DRENajes	I interno: Natural
			Exterior: Sitio Normal-aporta igual que recibe
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
25/04/2022	Reservas y restricciones		
<b>OBSERVACIONES</b>			
Parcela en charrales y pastos. Topografía plana y ha nivel de la calle pública en regular estado. Las cercas de alambre y postes deben ser cambiados en partes, se recomienda hacer rondas cortafuegos. No se observan factores de riesgo que afecten su valor.			

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL					214-50401014484100-2022-R			
TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO								
Características	SUJETO	COMPARABLES						
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor		
VALOR ¢/m <sup>2</sup>		2.900,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00		
Área	35000	5000	0,5262	52000	1,1396	1,0000		
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		
Frente	98,29	45	1,2975	112	0,9574	1,0000		
Ubicación	Med	Med	1,0000	Med	1,0000	1,0000		
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		
Servicios 2	4	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		
Tipo de Vía	5	5	1,0000	5	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		0,6827		1,0911		1,0000		
Valores Homologados		1.979,96		1.091,05				
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO								
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE						
F.C	0,9000	Área afectada	35.000,00 m <sup>2</sup>	Factor de comercialización				
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>					
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>					
VALOR DEL TERRENO								
Valor conclusivo	¢1.536 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	¢1.382 / m <sup>2</sup>	Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	0,9000	Área	35.000,00 m <sup>2</sup>	¢0 / m <sup>2</sup>				
VALOR UNITARIO FINAL					¢1.382,00 /m <sup>2</sup>			

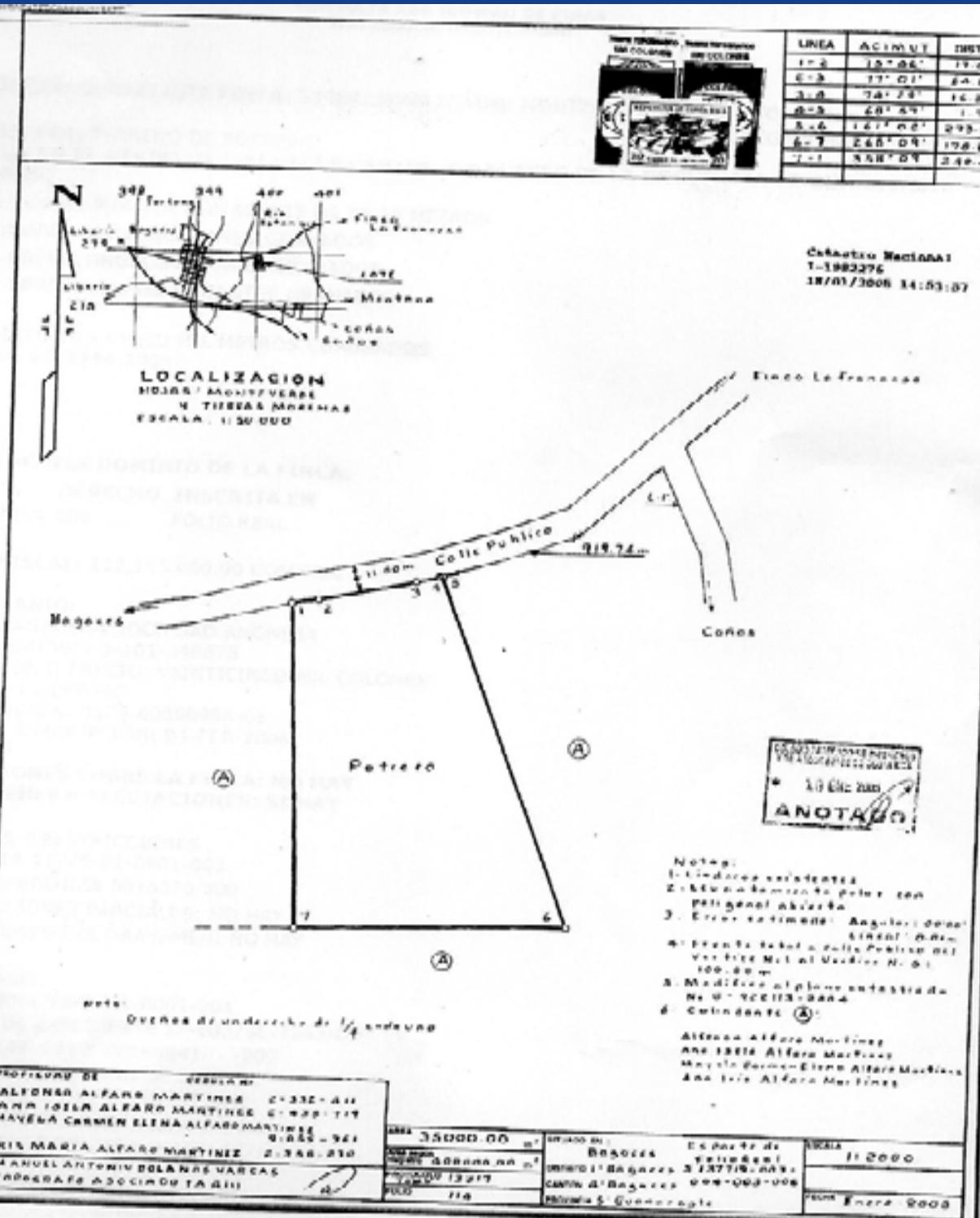
**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-50401014484100-2022-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**

214-50401014484100-2022-R



**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-50401014484100-2022-R

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 144841---000**

**PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 144841 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO**

**SITUADA EN EL DISTRITO 1-BAGACES CANTON 4-BAGACES DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE  
LINDEROS:**

**NORTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 98.29 METROS**

**SUR : RAFAEL ANGEL BOGANTES GRANADOS**

**ESTE : RAFAEL ANGEL BOGANTES GRANADOS**

**OESTE : RAFAEL ANGEL BOGANTES GRANADOS**

**MIDE: TREINTA Y CINCO MIL METROS CUADRADOS**

**PLANO:G-0972754-2005**

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

**FINCA DERECHO INSCRITA EN  
5-00137719 000 FOLIO REAL**

**VALOR FISCAL: 112,155,000.00 COLONES**

**PROPIETARIO:**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021**

**ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y  
CINCO MIL SEISCIENTOS DIECISIETE COLONES CON SETENTA Y CUATRO  
CENTIMOS**

**DUEÑO DEL DOMINIO**

**PRESENTACIÓN: 2021-00645075-01**

**CAUSA ADQUISITIVA: REMATE**

**FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-NOV-2021**

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

**RESERVAS Y RESTRICCIONES**

**CITAS: 314-11775-01-0901-001**

**FINCA REFERENCIA 5016370 000**

**AFFECTA A FINCA: 5-00144841 -000**

**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**

**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

Emitido el 27-04-2022 a las 11:58 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-50401014484100-2022-R	Tipo:	Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL COSTA RICA	Número de Exdudedor	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	48.370.000,00	Avalúo anterior:	
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Parcela en epasto y charral			
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Alexander Gómez Carranza	Emp. N°	
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	27/04/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	

## 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: El servicio de agua potable no está instalado y se desconoce su disponible en el lugar  
\_\_\_\_\_

### 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: ICE  
\_\_\_\_\_

Número telefónico del proveedor: \_\_\_\_\_

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio :  
\_\_\_\_\_

Nombre del abonado :  
\_\_\_\_\_

Observaciones: El servicio eléctrico no está instalado, no obstante, si existe el proveedor en el lugar  
\_\_\_\_\_