

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-60602017456500-2022-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO				Administración de bienes	
NOMBRE SOLICITANTE					
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica 4000001021	
NOMBRE EXDEUDOR					
Panek		(único apellido) Joshua Stanley		Número 7093-2	
NOMBRE PROPIETARIO					
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica 4000001021	
Proporción de Derechos					
100%					
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:		06 - PUNTARENAS			
Cantón:		06 - QUEPOS			
Distrito:		02 - SAVEGRE			
Localidad:		Lagunas			
DIRECCIÓN EXACTA					
Alizan, 1365 metros suroeste del pórtico principal, a mano derecha.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de		la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°		P-1168044-2007		6,096.18 m2	
Identificador Predial		60602017456500		6,096.18 m2	
Diferencia de medidas		Porcentaje: 0.00%		0.00 m2	
				Demasía NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢19,490,804.82	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢19,490,804.82	
VALOR EN LETRAS: DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL OCHOCIENTOS CUATRO COLONES					
82/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses		Ámbito máximo de mercado potencial	
Uso predominante del bien:		Otro		Local Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00		Especifique: Bosque natural	
Tipo de cambio (venta) del dólar al día, según BNCR:		¢ 681.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES El bien sujeto carece de construcciones. Su extensión está dominada por cobertura forestal, de bosque natural y un					
GENERALES parche de una presunta plantación forestal abandonada.					
Se carece de demarcación física permanente en los linderos.					
Nombre del Perito Randy Antonio Umaña Picado					
Tipo de Profesional		Ingeniero forestal		Firma del Perito	
Código Perito SIACC		665		Identificación N°	
Nombre de la empresa		Ingenieros Umaña		Cód. Empresa	
				00000346	
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		18 julio 2022		Fecha informe:	
Números telefónicos para contacto				83359110	
Correo electrónico / Dirección WEB				ingenierosumana@gmail.com	

AVALÚO DEL TERRENO				214-60602017456500-2022-R	
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Bosque natural	0	6,096.18	Aceptable	31,972,160.96	19,490,804.82
TOTAL	0	6,096.18			19,490,804.82
No hay RECARGO POR SITUACIÓN					
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	4	Frente: 60.00 m Área: 10,000.00 m2 Mejoras al terreno: 0.00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL				¢19,490,804.82	
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE	servidumbre de paso			Vía habilitada para vehículo doble tracción	
SUR	Asociación Playa Matapalo S.A.			Bosque natural	
ESTE	Reforestadora El Cristóbal S.A.			Bosque natural	
OESTE	Reforestadora El Cristóbal S.A.			Bosque natural	
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
				PRECISIÓN	5.00 m
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	513,996		1,026,351		283
6	513,936		1,026,395		271
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Mismo desarrollo, 900 m noreste del bien sujeto, a mano izquierda. En verde. Comprado hace dos años en \$30.000.	Transacción	Fabio 84476310		7/18/2022
		Coordenadas	Este	514,276	Norte
2	Mismo desarrollo, 950 m noreste del bien sujeto, a mano izquierda. En verde. Comprado hace dos años en \$30.000.	Transacción	Fabio 84476310		7/18/2022
		Coordenadas	Este	514,300	Norte
3	Mismo desarrollo, diagonal al bien sujeto. En verde. Transado hace dos años en \$25.000.	Transacción	Jesús 87672751		7/19/2022
		Coordenadas	Este	513,950	Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60602017456500-2022-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	7.00 m		Alcantarillado pluvial	NO	
Acera	NO		Cordón	NO	
			ACCESO A LA FINCA		
			Servidumbre		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	NO	
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	NO	
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	NO	
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	NO	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO	
Medidores instalados			Ninguno		
				Clase social Media Alta	
				Clase social zonas cercanas Media Alta	
				Densidad poblacional Baja	
				Facilidades Mano de Obra Buena	
				ACTIVIDAD DEL LUGAR	
				Forestal y turística	
				Congruente con el entorno SÍ	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	2.00 km		Precipitación promedio anual	3,923 mm	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	no aplica		Temperatura promedio	22 °C	
Aprovechamiento del área de la finca	96%		Meses secos	3	
Cercas	No hay	Malo	Brillo solar	3.50 horas	
			Relieve	30 %	
				Cóncono	
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):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	150.00 m	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento Bajo	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 36.00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	2.5YR 3/8		Tipo de Suelo	Ultisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Séptima Clase				
Pedregosidad:	10 %	Pedregoso	DRENAJES	Interno: Natural Excesivamente drenado	
				Externo: Sitio Donador-recibe menos que aporta	
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
19/07/2022	Hay 12 gravámenes: uno por reservas a la Ley Forestal, seis por servidumbre ecológica y limitaciones y cinco por servidumbre de vista. No hay advertencias ni anotaciones. No se encontró afectación a la funcionalidad física de bien sujeto.				
OBSERVACIONES					
El riesgo de deslizamiento se debe a la orografía en el terreno, común en la zona. Este desarrollo se ubica en la Fila Brunqueña, sitio caracterizado por tener orografía accidentada, amplia cobertura forestal, atractivas vistas hacia el océano Pacífico, su cercanía al foco turístico Dominical, la presencia del Corredor Biológico Paso de la Danta, entre otras particularidades. La cobertura forestal domina la extensión del bien sujeto.					

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-60602017456500-2022-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		3,917.54		3,924.72		2,832.19		0.00		0.00	
Área	6096.18	5377.09	0.9813	5601.49	0.9874	6301.43	1.0050	1.0000		1.0000	
Frente	69.46	46.31	1.0029	113.15	0.9946	82.91	0.9983	1.0000		1.0000	
Tipo de vía	7	5	0.8755	5	0.8755	7	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios públicos	11	11	1.0000	11	1.0000	11	1.0000	1.0000		1.0000	
Capacidad de uso	7	7	1.0000	7	1.0000	7	1.0000	1.0000		1.0000	
Hidrología	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000	
Regularidad	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		0.8617		0.8598		1.0033		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		3,375.73		3,374.41		2,841.51					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR			DETALLE							
Servidumbre	0.0000			Área afectada		243.11 m2		Servidumbre de paso, colindante sur			
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€3,197 /m2			Valor ajustado		€3,069 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	0.9601			Área		6,096.18 m2		€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€3,069.00 /m2					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60602017456500-2022-R

Frente del bien y entorno



Colindantes

Norte (servidumbre de paso)



Este



Oeste



Interior del bien



Tendido eléctrico al frente



Pórtico Alizan



Valuador

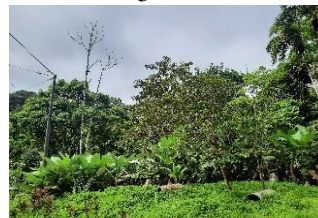


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1 y 2



3

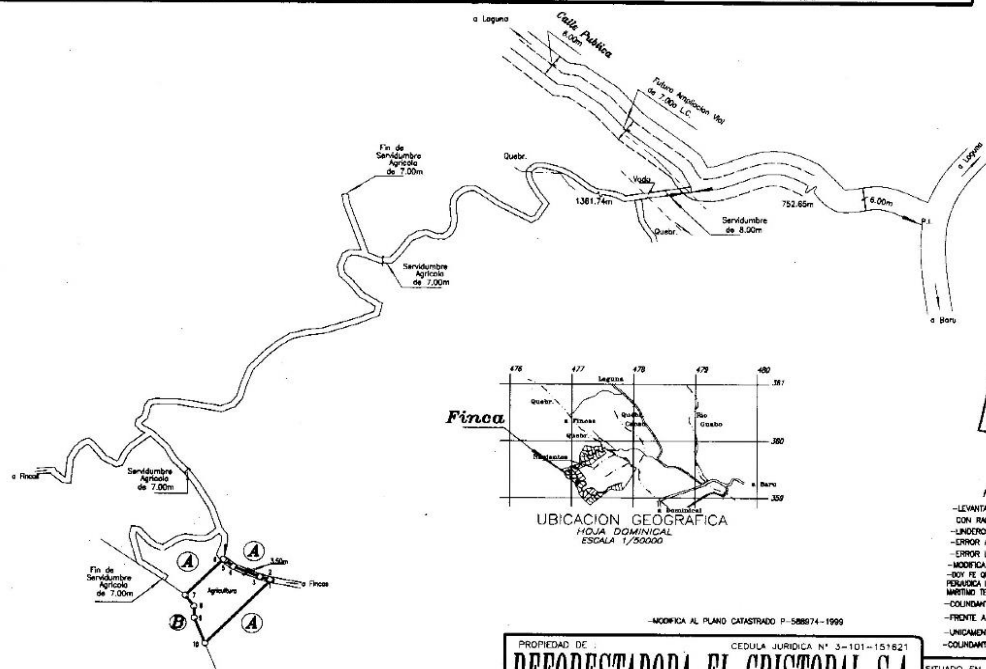


PLANO de CATASTRO

214-60602017456500-2022-R

INSCRIPCIÓN: 6-1168044-2007
Fecha: 22/11/2007 18:05:41
Registrador: ROBERTO MORENO SANCHEZ
F7A34783D535D40C3738759071115634

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	267° 34.3'	2.12
2-3	288° 45.0'	13.38
3-4	292° 27.3'	37.26
4-5	309° 33.1'	13.54
5-6	299° 18.8'	3.16
6-7	224° 01.0'	70.68
7-8	143° 28.5'	18.92
8-9	177° 43.1'	16.53
9-10	158° 30.5'	38.35
10-1	043° 40.3'	123.91




Catastro Nacional
1-2235702
20/11/2007 08:39:03
Reingreso



NOTAS DE CAMPO

- LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA CON RADIALES A LOS VERTICES
- LINDEROS EXISTENTES.
- ERROR ANGULAR 0'01"
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m.
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO P-100710-1994
- BOY FE QUE LA INSCRIPCION DE ESTE PLANO NO AFECTA NI POLARIZACION TERRENO PATRIMONIO DEL ESTADO NI LA ZONA MARITIMO TERRESTRE.
- COUNDMENTE (A) ES REFORESTADORA DEL CRISTOBAL S.A.
- FRENTE A SERVIDUMBRE AGRICOLA ES DE 78.48m
- UNICAMENTE PARA USO AGRICOLA
- COUNDMENTE (B) ES ASOCIACION PLATA MATAPALSA S.A

-MODIFICA AL PLANO CATASTRADO P-588974-1999

PROPIEDAD DE :		CEDULA JURIDICA N° 3-101-15162	
REFORESTADORA EL CRISTOBAL S.A.			
 ROLANDO CARMONA SOTO TOPOGRAFO ASOCIADO TA 5366		AREA: 6096.18 m²	
PROTOCOLO TOMO	15019	FOLIO	089-092
		ESCALA:	1:4000

SITUADO EN	LAGUNA	INFORMACION REGISTRO PUBLICO
DISTRITO:	02 SAVEGRE	ES PARTE DE
CANTON :	06 AGUIRRE	FOLIO REAL
PROVINCIA: 06	PUNTARENAS	# 098300-000
		AREA SEGUN REGISTRO
		810438.34m ²
ARCHIVO	Forestadora El Cristal	FECHA
		AGOSTO/2007

ESTUDIO de REGISTRO 1 de 2

214-60602017456500-2022-R

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 174565---000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 174565 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA AGRICULTURA, LOTE 29
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAVEGRE CANTON 6-QUEPOS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : REFORESTADORA EL CRISTOBAL S.A.

SUR : ASOCIACION PLAYA MATAPALO S.A.

ESTE : REFORESTADORA EL CRISTOBAL S.A.

OESTE : REFORESTADORA EL CRISTOBAL S.A.

MIDE: SEIS MIL NOVENTA Y SEIS METROS CON DIECIOCHO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:P-1168044-2007

IDENTIFICADOR PREDIAL:606020174565__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO INSCRITA EN
6-00099309 000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 22,385,172.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA DOLARES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00100473-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-FEB-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY****RESERVAS LEY FORESTAL**

CITAS: 443-08514-01-0006-001

FINCA REFERENCIA 600099309 000

AFECTA A FINCA: 6-00174565 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE ECOLOGICA Y LIMITACIONES

CITAS: 577-25712-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 600099309 000

AFECTA A FINCA: 6-00174565 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE VISTA

CITAS: 577-25712-01-0003-001

FINCA REFERENCIA 600099309 000

AFECTA A FINCA: 6-00174565 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE ECOLOGICA Y LIMITACIONES

CITAS: 2009-60966-01-0002-001

ESTUDIO de REGISTRO 2 de 2

214-60602017456500-2022-R

SERVIDUMBRE ECOLOGICA Y LIMITACIONES

CITAS: 2009-60966-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 600099309 000

AFECTA A FINCA: 6-00174565 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE ECOLOGICA Y LIMITACIONES

CITAS: 2009-94909-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 600099309 000

AFECTA A FINCA: 6-00174565 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE VISTA

CITAS: 2009-94909-01-0003-001

FINCA REFERENCIA 600099309 000

AFECTA A FINCA: 6-00174565 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE ECOLOGICA Y LIMITACIONES

CITAS: 2009-238238-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 600099309 000

AFECTA A FINCA: 6-00174565 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE VISTA

CITAS: 2009-238238-01-0003-001

FINCA REFERENCIA 600099309 000

AFECTA A FINCA: 6-00174565 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE ECOLOGICA Y LIMITACIONES

CITAS: 2009-272108-01-0001-001

FINCA REFERENCIA 600099309 000

AFECTA A FINCA: 6-00174565 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE VISTA

CITAS: 2009-272108-01-0011-001

FINCA REFERENCIA 600099309 000

AFECTA A FINCA: 6-00174565 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE ECOLOGICA Y LIMITACIONES

CITAS: 2010-49546-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 600099309 000

AFECTA A FINCA: 6-00174565 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE VISTA

CITAS: 2010-49546-01-0006-001

FINCA REFERENCIA 600099309 000

AFECTA A FINCA: 6-00174565 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-07-2022 a las 13:45 horas

FORMULARIO sobre SERVICIOS PÚBLICOS

214-60602017456500-2022-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: Asada Lagunas

Número telefónico del proveedor: _____

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: _____

Nombre del abonado: _____

Observaciones: No hubo información disponible acerca de medidores específicos, pero se constató que la zona cuenta con acueducto rural con disponibilidad del servicio para el bien sujeto. _____

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: 1 782 192

Nombre del abonado: desconocido

Observaciones: de camino al bien sujeto, sobre la misma servidumbre de paso. _____

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-60602017456500-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	Banco Nacional de Costa Rica	Número de Exdudor: 7093-2
3	Nombre del Perito que valoró:	Randy Antonio Umaña Picado	Empresa: Ingenieros Umaña
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	19,490,804.82	Avalúo anterior: 14,118,752.88
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>El bien sujeto carece de construcciones. Su extensión está dominada por cobertura forestal, de bosque natural y un parche de una presunta plantación forestal abandonada.</p> <p>Se carece de demarcación física permanente en los linderos.</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Randy Antonio Umaña Picado	Emp. N° 665
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	7/19/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)