

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			Proporción de Derechos				
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4000001021	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 Plano de catastro N°	la Finca P-1168044-2007		6,096.18 m ²	Según	el Registro y el Plano		
Identificador Predial	60602017456500		6,096.18 m ²				
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m ²	Demasiada	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: 82/100	DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL OCHOCIENTOS CUATRO COLONES						
Tiempo estimado para la venta del bien:	12	meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local	Local		
Uso predominante del bien:	Otro		Especifique:	Bosque natural			
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0.00						
<i>Tipo de cambio (venta) del dólar al día, según BNCR:</i>	₡ 681.00						
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ		
OBSERVACIONES GENERALES	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. Se carece de demarcación física permanente en los linderos.						
Nombre del Perito	Randy Antonio Umaña Picado						
Tipo de Profesional	Ingeniero forestal	Carnet	7086	Firma del Perito			
Código Perito SIACC	665	Emp.	no aplica	Identificación N°	1-1334-0390		
Nombre de la empresa	Ingenieros Umaña					Cód. Empresa	00000346
Nombre y firma representante legal de la empresa							
Fecha inspección:	18 julio 2022		Fecha informe:	19 julio 2022			
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	1,026,837					
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	1,026,900					
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	1,026,450					

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 Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	7.00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO Clase social Media Alta
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO Clase social zonas cercanas Media Alta
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	NO Densidad poblacional Baja
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	NO Facilidades Mano de Obra Buena
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO
Medidores instalados		Ninguno	
		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 Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	no aplica	Temperatura promedio	22 °C
Aprovechamiento del área de la finca		Meses secos	3 Bosque muy Húmedo
Cercas	No hay	Brillo solar	3.50 horas Tropical
	Malo	Relieve	30 % Cóncavo
		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
AFFECTACIONES 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						COMPARABLES					
Características	SUJETO	1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m ²		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 m ²	Servidumbre de paso, colindante sur							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	¢3,197 /m ²	Valor ajustado	¢3,069 / m ²					Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	0.9601	Área	6,096.18 m ²					¢0 / m ²			
VALOR UNITARIO FINAL						¢3,069.00 /m ²					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60602017456500-2022-R

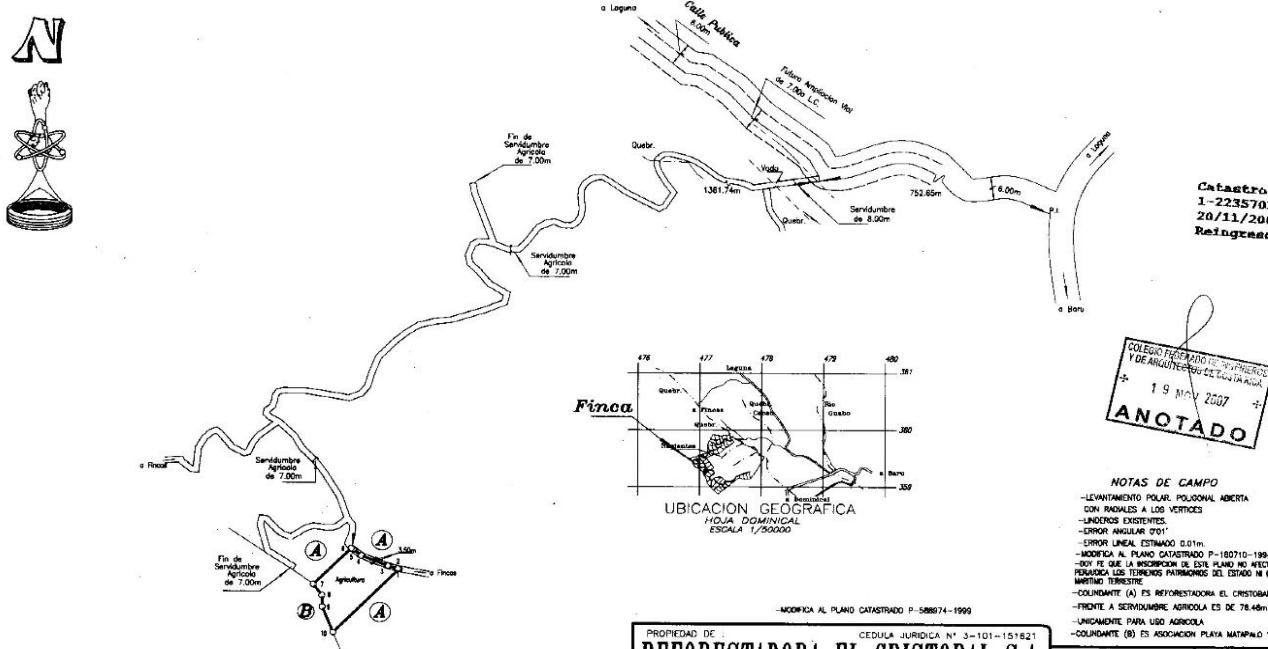
Frente del bien y entorno***Colindantes*****Norte (servidumbre de paso)****Este****Oeste*****Interior del bien*****Tendido eléctrico al frente****Pórtico Alizan****Valuador****FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES****1 y 2****3**

PLANO de CATASTRO

214-60602017456500-2022-R

LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-2	26° 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"	36.35
10-1	043° 40' 3"	123.90

INSCRIPCIÓN: 6-1168044-2007
Fecha : 22/11/2007 18:05:41
Registrador: ROBERTO MORENO SANCHEZ
F2A21792B52ED40C3229760021115624



PROPIEDAD DE	CEDULA JURÍDICA N° 3-101-151821
REFORESTADORA EL CRISTOBAL S.A.	
<i>[Signature]</i>	AREA
ROLANDO CARMONA SOTO TOPOGRAFO ASOCIADO TA 5366	6096.18 m
PROTÓCOLO TOMO	FOLIO
	ESCALA: 1:10000

NOTAS DE CAMPO

- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA CON RADIALES A LOS VERTICES
- LINDEROS EXISTENTES.
- ERROR ANGULAR 0'01'
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m.
- MATERIAL: PLANO CATASTRAL 180710
- Dijo se que la inscripción de este plano no es para la conservación de los terrenos PATRIMONIO DEL ESTADO MARITIMO TERRESTRE.
- COLINDANTE (A) ES REFORZADORA EL CRIST
- FRONTE A SERVIDUMBRE AGRICOLA ES DE 78
- UNICAMENTE PARA USO AGRICOLA
- CON INDIVIDUOS: (B) SE APROPIACION EN LA HABITACION

COORDENADAS (S) ES ANEXAR AL PORTA MATRICULA SX			
TUO EN	LAGUNA	INFORMACION REGISTRO PUBLICO	
STRITO:	02 SAVEGRE	ES PARTE DE	
TONTO :	06 AGUIRRE	FOLIO REAL	
OVNIA: 06 PUNTARENAS		6 099306-000	
ARCHIVO	Forestadora El Cristal	AREA SEGURO REGISTRO	
		#15438.34m ²	
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 técnico**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 potablePosee 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 eléctricoPosee 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 192Nombre 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 Exduedor 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	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. Se carece de demarcación física permanente en los linderos.		
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)