

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-50503004119500-2022-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%	
NOMBRE EXDEUDOR (S)			
M&C CORPORATION Z S.A. 2426-2		Céd. Jurídica 3-101-430813	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	05 - CARRILLO		
Distrito:	03 - SARDINAL		
Localidad:	SARDINAL		
DIRECCIÓN EXACTA			
DE LA ENTRADA AL RESIDENCIAL IDEA VERDE 250 METROS AL OESTE.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	G-1869018-2015	55,045.00 m2	
Identificador Predial	50503004119500	55,045.00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2 Demasia NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			€184,786,065.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			€0.00
VALOR TOTAL DEL BIEN			€184,786,065.00
VALOR EN LETRAS:	CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SESENTA Y CINCO COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	15 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	<u>General</u>
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	VIVIENDAS PARA VACACIONAR
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	€0.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SI	
OBSERVACIONES GENERALES	<p>Se recomienda inscribir la servidumbre agrícola a favor de la finca.</p> <p>"El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas."</p>		
Nombre del Perito	<u>Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos</u>		
Tipo de Profesional	Ing. Agrónomo	Carnet	<u>7168</u>
Código Perito SIACC	<u>593</u>	Emp.	<u>Identificación N°</u>
Nombre de la empresa	<u>Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos</u>		<u>Cód. Empresa</u> 0000221
Nombre y firma representate legal de la empresa	<u>Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos</u>		
Fecha inspección:	<u>10 abril 2022</u>	Fecha informe:	<u>12 abril 2022</u>
Números telefónicos para contacto	<u>8309-8016</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>rockbrand7@hotmail.com</u>		

AVALÚO DEL TERRENO				214-50503004119500-2022-R		
ÁREA CULTIVADA						
Descripción	Área		Estado	Valor Unit.	Valor Total	
	ha	m2		¢ / ha	¢	
Finca	5	5,045.00	B	33,570,000.00	184,786,065.00	
					0.00	
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA						
					0.00	
					0.00	
TOTAL	5	5,045.00			184,786,065.00	
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		Servicios 2		Área:	
				Mejoras al terreno:	0.00	
VALOR DEL TERRENO						
VALOR TOTAL	¢184,786,065.00					
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						
LINDEROS ACTUALES						
NORTE	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			FINCA		
SUR	ELADIO ESCOBAR CASCANTE			FINCA		
ESTE	JOSE MARIA ANGULO APU Y FRANCISCA CONTRERAS CONTRERAS			FINCA		
OESTE	MARIANA ESCOBAR CASCANTE			FINCA		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						
					PRECISIÓN 5.00 m	
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud	
1	318,427		1,165,099		100	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Finca 54851m2 se vende a \$7/m2 propiedad ubicada a 1400m en línea recta	Oferta	8390-5015			12/4/2022
		Coordenadas	Este	320,718	Norte	1,165,547
2	Finca 33320m2 se vende a \$267000 propiedad ubicada a 3.3km sobre ruta 151	Oferta	8873-7015			12/4/2022
		Coordenadas	Este	315,523	Norte	1,165,637
3	Finca de 254.863,72 m2 se vende a \$4500000 ubicada a 700m del lote valorado	Oferta	https://www.remax-costa-rica.com/Properties-Propiedades/multi-use-lot-land-playas-del-coco-next-to-main-road-for-sale-carrillo-costa-rica/			12/4/2022
		Coordenadas	Este	317,913	Norte	1,165,466
4	Finca de 197398 m2 se vende a \$4000000 ubicada a 900m del lote valorado	Oferta	https://www.tresamigos-cr.com/property/development-property-sardinal-196-hectares			12/4/2022
		Coordenadas	Este	318,804	Norte	1,164,342
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50503004119500-2022-R		
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	<u>Terciaria</u>		Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Asfalto</u>		Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>20.00 m</u>		Cordón	<u>NO</u>		
Acera	<u>NO</u>		ACCESO A LA FINCA			<u>Servidumbre</u>
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	<u>SÍ</u>	ICE	Internet por Cable	<u>NO</u>	Clase social	<u>Media</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u>	ICE	Jardines y Parques	<u>NO</u>	Clase social zonas cercanas	<u>Media</u>
Electricidad	<u>SÍ</u>	COOPEGUAN	Transporte Público	<u>SÍ</u>	Densidad poblacional	<u>Baja</u>
Agua Potable	<u>NO</u>		Edificios Comerciales	<u>SÍ</u>	Facilidades Mano de Obra	<u>Buena</u>
Señal celular	<u>SÍ</u>	KOLBI	Recolección de basura	<u>SÍ</u>	ACTIVIDAD DEL LUGAR	
TV por Cable	<u>NO</u>		Edificios públicos / comunales	<u>NO</u>	<u>GANADERA</u>	
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>					<u>Congruente con el entorno</u> <u>Sí</u>
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS						
Cercanía a Zonas Protegidas	<u>0.01 km</u>		Precipitación promedio anual	<u>1,000 mm</u>	<u>Zona de vida</u>	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	<u>27.00 km</u>		Temperatura promedio	<u>28 °C</u>	<u>Bosque Seco Tropical</u>	
Aprovechamiento del área de la finca	<u>90%</u>		Meses secos	<u>6</u>		
Cercas	POSTES DE CEMENTO	<u>Bueno</u>	Relieve	<u>9 %</u>	<u>Mixto</u>	
RIESGOS POTENCIALES						
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:						<u>SÍ</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):						<u>Óptimo</u>
Cuerpo de agua cerca	<u>Arroyo</u>	Distancia	<u>100.00 m</u>		Possibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Ondulada</u>	Pendiente	<u>Ascendente</u>		Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>49.20%</u>						
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO						
Clasificación por color:	<u>2.5 YR 4/4</u>			Tipo de Suelo <u>Entisol</u>		
Capacidad de uso (USDA):	<u>Terrenos de Quinta Clase</u>					
Pedregosidad:	<u>1 %</u>	Ligera	DRENAJES		Interno:	<u>Natural</u> <u>Bien Drenado</u>
					Externo:	<u>Sitio Donador-recibe menos que aporta</u>
AFECTACIONES DEL BIEN						
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
<u>12/4/2022</u>		EL GRAVAMEN DE RESERVAS Y RESTRICCIONES NO PRESENTA AFECTACIÓN VISIBLE EN CAMPO				
OBSERVACIONES						
<p>La propiedad se encuentra en la periferia de Sardinal, camino a Playas del Coco. La servidumbre de acceso no se encuentra delimitada en campo. Además, la servidumbre esta llena de malezas tipo arbustivas. La propiedad se encuentra delimitada por poste de concreto en los vértices. Se desconoce la disponibilidad de agua potable y del servicio de electricidad. Se recomienda la corta de malezas del acceso a la finca y realizar las rondas de las misma.</p>						

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-50503004119500-2022-R				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5
VALOR €/m ²		4,613.00		5,280.70		11,635.63		13,353.73		0.00
Área	55045	54,851.00	0.9995	33320	0.9275	254863.72	1.3231	197398	1.2477	1.0000
Frente	4	37	0.9959	50	0.9943	270	0.9673	864	0.8981	1.0000
Forma (Regularidad)		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Pendiente	9	0	0.8910	7	0.9747	2	0.9142	0	0.8910	1.0000
Ubicación	7	5	0.9503	5	0.9503	5	0.9503	3	0.9030	1.0000
Servicios 2	4	4	1.0000	11	0.8106	16	0.6977	16	0.6977	1.0000
Tipo de Vía	7	5	0.8788	5	0.8788	3	0.7723	4	0.8238	1.0000
Hidrología	4	4	1.0000	4	1.0000	2	0.7047	2	0.7047	1.0000
Capacidad Uso T	5	5	1.0000	5	1.0000	4	0.8940	3	0.7993	1.0000
Negociación		si	0.9000	si	0.9000	si	0.9000	si	0.9000	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		0.6666		0.5476		0.3397		0.2627		1.0000
Valores Homologados		3,074.92		2,891.60		3,952.21		3,507.96		
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	€3,357 /m2	Valor ajustado		€3,357 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1.0000	Área		0.00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€3,357.00 /m2				

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50503004119500-2022-R



Calle publica



Inicio de servidumbre



Servidumbre



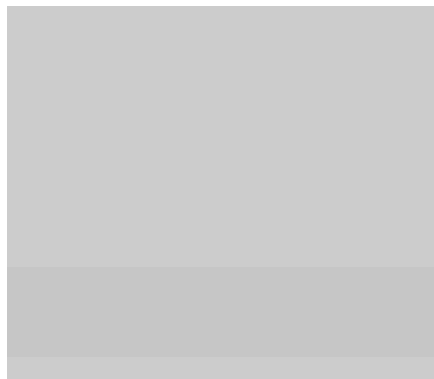
Postes delimitantes



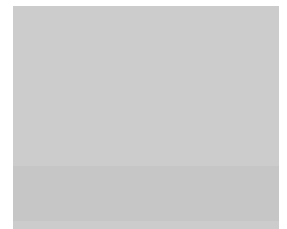
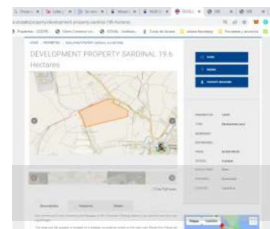
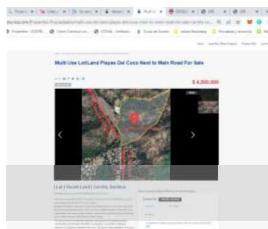
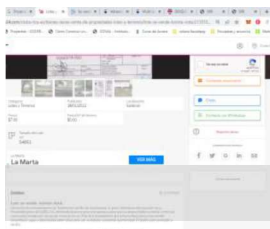
Finca



Finca



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRAFICO

214-50503004119500-2022-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. No se permitió tomar la foto, ni el número

Nombre del proveedor del servicio: AYANúmero telefónico del proveedor: 2242-5009Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: N/ANombre del abonado: N/A

Observaciones: _____

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. No se permitió apuntar o tomar la foto

Nombre del proveedor del servicio: CoopeGuanacasteNúmero telefónico del proveedor: 2680 9292Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: N/ANombre del abonado: N/A

Observaciones: _____

PLANO DE CATASTRO

214-50503004119500-2022-R

INSCRIPCIÓN: 5-1069018-2015

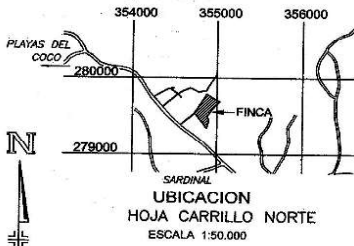
Fecha: 11/07/2015 11:43:57
 Registrador: ALFREDO GONZALEZ CHAVES
 C680856F91700D645131C964760C33F-C

Catastro Nacional
 2015-77522-C
 09/12/2015 12:35:45
 Reingreso

LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	139°47'	4.00m.
2-3	145°05'	239.82m.
3-4	144°2'	94.61m.
4-5	34°21'	67.91m.
5-6	34°12'	114.79m.
6-7	41°50'	125.73m.
7-8	301°10'	182.27m.
8-1	210°24'	279.44m.

DERECHOS Y TIMBRES
 SE PAGARON MEDIANTE
 ENTERO NUMERO 000201742934

LEVANTAMIENTO POLAR
 POLIGONAL ABIERTA
 ERROR LINEAL
 ESTIMADO 00,02 m
 ERROR ANGULAR NO SE
 DA POR EL METODO USADO
 DOY FE QUE NO HUBO
 CAMBIO DE LINDEROS
 TODAS LAS DISTANCIAS
 ESTAN DADAS EN METROS
 ESTE PLANO MODIFICA AL
 CATASTRADO G-0009801-1973
 DISTANCIA FRENTE A CAMINO
 DEL PUNTO 1 AL 2= 4,00



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 09 DIC 2015
ANOTADO



FINCA INSCRITA: FOLIO REAL 5 041195-000	SITUADO EN: SARDINAL DISTRITO: 3 SARDINAL CANTON: 5 CARRILLO PROVINCIA: 5 GUANACASTE
AREA SEGUN REGISTRO: 55.044,57 m ²	FECHA: AGOSTO 2015
AREA: 55045 m ²	ESCALA: 1:4.000

FRANKLIN J. CAMACHO QUIROS
 INGENIERO TOPOGRAFO I.T. 2304
 PROTOCOLO
 TOMO: 18763 FOLIO: 156

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50503004119500-2022-R

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 41195-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 41195 DUPLICADO: HORIZONTAL DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

SUR : ELADIO ESCOBAR CASCANTE

ESTE : JOSE MARIA ANGULO APU Y FRANCISCA CONTRERAS CONTRERAS

OESTE : MARLANA ESCOBAR CASCANTE

MIDE: CINCUENTA Y CINCO MIL CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS

PLANO:G-1869018-2015

IDENTIFICADOR PREDIAL:505030041195__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO
DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 41195 Y ADEMAS PROVIENE DE 2685 281 001

VALOR FISCAL: 188.764,828.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACION O PRECIO: TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS
DOLARES CON CINCUENTA Y UN CENTAVOS

DUÑO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 2009-00031077-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-FEB-2009

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 318-14050-01-0901-001

REFERENCIAS: 2685 281 001


AFECTA A FINCA: 5-00041195 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-04-2022 a las 08:25 horas

CERTIFICADO CATASTRAL 214-50503004119500-2022-R

SIRI Sistema de Información Catastral [Cerrar sesión](#)


[Buscar predio](#) • [Listado de predios](#) • [Ver predio](#)

Mapa

Demarcación

División política

División Política

Distritos

Cantones

Provincias

Mapa catastral pred

Mapa catastral pr

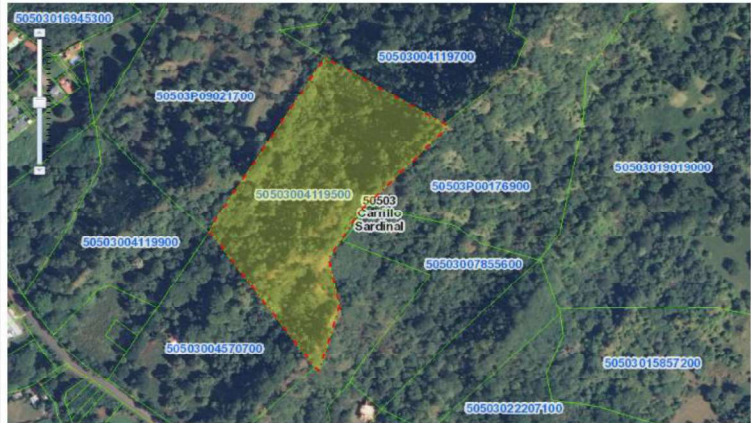
Calificación

Ortofoto

Ortofoto Nuevo Vue

Escala: 1:4000

Coordenadas CRTM05: 619882.7, 1129473.3



Información

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	5 - GUANACASTE														
Cantón	505 - CARRILLO														
Distrito	50503 - SARDINAL														
ID predio	50503004119500														
Número finca	5-0041195-0-0														
Área Plano Catastrado	55045 m²														
Área Según Registro	55045.0 m²														
Cautelar	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados									
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
Plano	518690182015														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tbody> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>8 - N</td> </tr> <tr> <td>9 - N</td> <td>10 - N</td> <td>11 - N</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	8 - N	9 - N	10 - N	11 - N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N												
9 - N	10 - N	11 - N													
Modificaciones	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tbody> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>9 - N</td> </tr> </tbody> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N												

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-50503004119500-2022-R	Tipo:	Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos	Empresa:	Ing. Abner Manuel Rockbrand Cam
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:	NO
5	Monto del avalúo	184,786,065.00	Avalúo anterior:	206,603,837.79
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	<p>El terreno se valora por via valor de mercado y las edificaciones se valoran por via valor de reposicion.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas "</p>			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Abner Manuel Rockbrand Campos	Emp. N°	593
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	20/4/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	