

AVALÚO DE FINCA RURAL			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-50503015609000-2022-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
EXDEUDOR	M&C	CORPORATION Z S.A. #2426-3		100%
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	05 - GUANACASTE			
Cantón:	05 - CARRILLO			
Distrito:	03 - SARDINAL			
Localidad:	SARDINAL			
DIRECCIÓN EXACTA				
DE LA ENTRADA AL RESIDENCIAL IDEA VERDE 250 MTS AL ESTE, PROPIEDAD A MANO DERECHA				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	G-1875042-2015	25,611.00 m2		
Identificador Predial	50503015609000	25,611.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO				¢140,937,333.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢140,937,333.00
VALOR EN LETRAS:	CIENTO CUARENTA MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	<u>Local</u>	
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:	CHARRAL	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	BIEN SIN DELIMITAR, CON GRAN PRESENCIA DE CHARRAL			
Nombre del Perito	<u>JOSE FABIO ROJAS RODRIGUEZ</u>			
Tipo de Profesional	<u>AGRONOMO</u>	Carnet	<u>8710</u>	Firma del Perito
Código Perito SIACC	<u>772</u>	Emp.		Identificación N° <u>2-0539-0500</u>
Nombre de la empresa	<u>AGROPECUARIA SAN JUAN DEL NORTE S,A,</u>			Cód. Empresa <u>00000354</u>
Nombre y firma representate legal de la empresa				
Fecha inspección:	<u>8 abril 2022</u>	Fecha informe:	<u>10 abril 2022</u>	
Números telefónicos para contacto	<u>8371-9065</u>			
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>jrojasr@gmail.com</u>			

AVALÚO DEL TERRENO				214-50503015609000-2022-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
	ha	m2			
CHARRAL	2	5,611.00	R	55,030,000.00	140,937,333.00
					0.00
					0.00
					0.00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0.00
					0.00
					0.00
					0.00
TOTAL	2	5,611.00			140,937,333.00
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	Fronte: 107.41 m Área: 25,611.00 m2
					Mejoras al terreno: 0.00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL	¢140,937,333.00				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE JUAN CASCANTE CASCANTE			FINCA/PUAS		
SUR SANTIAGO ESCOBAR CASCANTE			LOTE/MALLA		
ESTE BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			FINCA/SIN DELIMITAR		
OESTE LAMON DEL PACIFICO S.A.			FINCA/SIN DELIMITAR		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
					PRECISIÓN 6.00 m
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
40	318,184		1,165,425		117
38	318,214		1,165,447		119
37	318,263		1,165,489		123
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Lote de 1025.73 mts, semi ondulado, para construir en calle publica. Contacto: Lino. Costo ¢49.347,00 el mt	Oferta	2249-2952/6011-6049		10/4/2022
		Coordenadas	Este	319,865	Norte
2	Lote de 4498 mts, plano, para construir, frente a vía principal. Contacto: Lilliana Lazo. Costo ¢105.273,6 el mt	Oferta	8370-4949		10/4/2022
		Coordenadas	Este	319,643	Norte
3	Lote de 91.647 mts, plano o casi plano, para construir, frente a vía principal. Contacto: Diego Salas. Valor ¢26.318,4 el mt.	Oferta	8425-7292/8771-3517		10/4/2022
		Coordenadas	Este	318,711	Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50503015609000-2022-R				
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS					
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico		
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO		
Ancho de vía	14.00 m		Cordón	NO				
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA			Calle Pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS				
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	Clase social		Media	
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	SÍ a 2500 m	Clase social zonas cercanas		Media	
Electricidad	NO		Transporte Público	SÍ a 250 m	Densidad poblacional		Media	
Agua Potable	NO		Edificios Comerciales	SÍ a 450 m	Facilidades Mano de Obra		Regular	
Señal celular	SÍ ICE		Recolección de basura	NO	ACTIVIDAD DEL LUGAR			
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ a 2500 m	HABITACIONAL			
Medidores instalados	Ninguno					Congruente con el entorno		Sí
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS								
Cercanía a Zonas Protegidas	18.00 km		Precipitación promedio anual	2,000 mm		Zona de vida		
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	18.00 km		Temperatura promedio	28 °C		Bosque Seco Tropical		
Aprovechamiento del área de la finca	95%		Meses secos	6				
Cercas	PUAS Malo		Brillo solar	6.00 horas				
			Relieve	5 %		Terraceado		
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):							Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	No		Distancia	0.00 m		Posibilidad de daños		Ninguno
Topografía	Ondulada		Pendiente	Ascendente		Riesgo deslizamiento		Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA								
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>20.60%</u>								
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO								
Clasificación por color:	YR			Tipo de Suelo				Alfisol
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase							
Pedregosidad:	0 % Nula		DRENAJES		Interno:			Natural
					Externo:			Sitio Donador-recibe menos que aporta
AFECTACIONES DEL BIEN								
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES								
FECHA ESTUDIO		NO SE OBSERVA AFECTACIONES FISICAS SOBRE LA FINCA Y SI HAY GRAVAMENES O AFECTACIONES						
8/4/2022								
OBSERVACIONES								
ES UNA FINCA EN UN ESTADO DE ABANDONO GRANDE, PRESENCIA DE CHARRAL DENSO, SIN DELIMITAR EN LOS LINDEROS OESTE Y ESTE Y MAL DELIMITADO EN EL SUR. SE ENCUENTRA CERCA DE PLAYAS DEL COCO, VILLAS NACAZCOL, SARDINAL Y OTRAS PLAYAS. LOTE SOLO CON UN POSIBLE USO RESIDENCIAL, NO TIENE POSIBILDADES DE USO AGRICOLA								

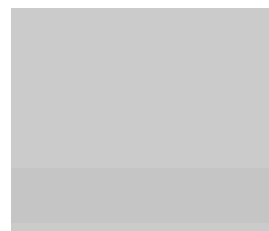
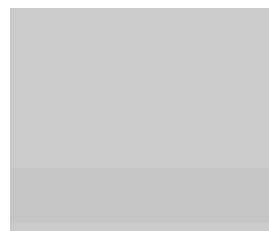
MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-50503015609000-2022-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m ²		49,347.00		105,273.60		26,318.40		0.00		0.00	
EXTENSION	25,611.00	1,025.73	0.6172	4498	0.7704	91647	1.2471		1.0000		1.0000
FRENTE	107.41	40	1.0085	80	1.0034	200	0.9885		1.0000		1.0000
REGULARIDAD	1	1	1.0000	3	0.7598	1	1.0000		1.0000		1.0000
PENDIENTE	5	1	0.9500	1	0.9500	1	0.9500		1.0000		1.0000
SERVICIOS S2	1	16	0.6376	16	0.6376	16	0.6376		1.0000		1.0000
TIPO VIA	6	3	0.8192	1	0.7173	1	0.7173		1.0000		1.0000
CLASE SUELO	5	3	0.7993	1	0.6389	1	0.6389		1.0000		1.0000
HIDROLOGIA	4	1	0.5916	1	0.5916	1	0.5916		1.0000		1.0000
NEGOCIACION	0	25	0.7500	0.3	0.7000	25	0.7500		1.0000		1.0000
			1.0000		1.0000		1.0000		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		0.1095		0.0675		0.1518		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		5,404.96		7,108.18		3,996.14					
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	€5,503 /m2	Valor ajustado	€5,503 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1.0000	Área	25,611.00 m2	€0 / m2							
VALOR UNITARIO FINAL		€5,503.00 /m2									

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50503015609000-2022-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-50503015609000-2022-R

INSCRIPCIÓN: 5-1870542-2015

Fecha: 13/10/2015 13:13:07
 Registrador: ALCIDES ALBERTO MENDOZA VINDAS
 B15072F61C1087503084231548F5F14C7

Catastro Nacional
 2015-77523-C
 08/12/2015 12:11:58
 Reingreso

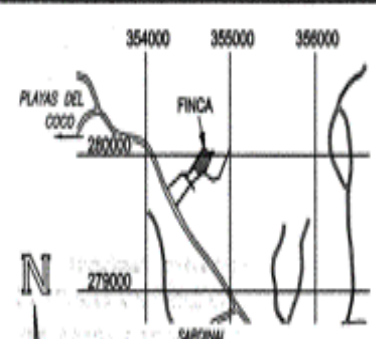
Catastro Nacional
 2015-77523-C

13/10/2015 13:29:51

Reingreso

DERECHOS Y TIMBRES
 SE PAGARON MEDIANTE
 ENTERO NUMERO 000201742942

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	63°24'	39.15m
2-3	41°46'	52.80m
3-4	130°47'	28.00m
4-5	131°34'	27.53m
5-6	131°40'	33.42m
6-7	132°55'	15.33m
7-8	61°53'	12.56m
8-9	80°00'	17.74m
9-10	64°09'	4.26m
10-11	72°33'	7.17m
11-12	83°33'	9.06m
12-13	97°18'	10.19m
13-14	34°05'	116.76m
14-15	34°07'	9.49m
15-16	36°01'	23.88m
16-17	38°45'	8.15m
17-18	36°39'	33.56m
18-19	264°29'	17.72m
19-20	263°34'	9.27m
20-21	257°08'	18.06m
21-22	258°01'	14.02m
22-23	258°00'	8.11m
23-24	336°28'	1.85m
24-25	332°13'	18.68m
25-26	297°51'	4.27m
26-27	299°27'	3.49m
27-28	286°00'	11.53m
28-29	289°23'	16.12m
29-30	297°22'	19.06m
30-31	218°53'	11.48m
31-32	225°01'	22.44m
32-33	224°34'	13.02m
33-34	221°39'	23.97m
34-35	223°08'	39.91m
35-36	223°12'	19.15m
36-37	222°01'	28.65m
37-38	222°59'	17.24m
38-39	222°08'	57.66m
39-40	221°46'	19.67m
40-1	224°10'	12.84m



UBICACION
 HOJA CARRILLO NORTE
 ESCALA 1:50.000

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-1081817-2006



Esta impresión
 de imagen
 no tiene
 carácter oficial

COLEGIO FERNANDO DE INGENIEROS
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 13 OCT 2015
ANOTADO

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

FINCA INSCRITA:		SITUADO EN: SARDINAL	
FOLIO REAL 5 156090-000		DISTRITO: 3 SARDINAL	
AREA SEGUN REGISTRO: 20.806,07 m ²		CANTON: 6 CARRILLO	
		PROVINCIA: 5 GUANACASTE	
AREA: 25611 m ²	ESCALA: 1:4.000	FECHA:	AGOSTO 2015

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.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50503015609000-2022-R

84422, 12:14

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 156090-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 156090 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 : JUAN CASCANTE CASCANTE
SUR : SANTIAGO ESCOBAR CASCANTE
ESTE : BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
OESTE : LAMON DEL PACIFICO S A

MIDE: VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS
PLANO:G-1870542-2015
IDENTIFICADOR PREDIAL:505030156090__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
5-00071202 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 208,038,523.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACION O PRECIO: SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS DOLARES
DUENO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 2009-00031077-01
FECHA DE INSCRIPCION: 09-FEB-2009

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 384-14858-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 00048019 000
AFECTA A FINCA: 5-00156090 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

8402, 12:14

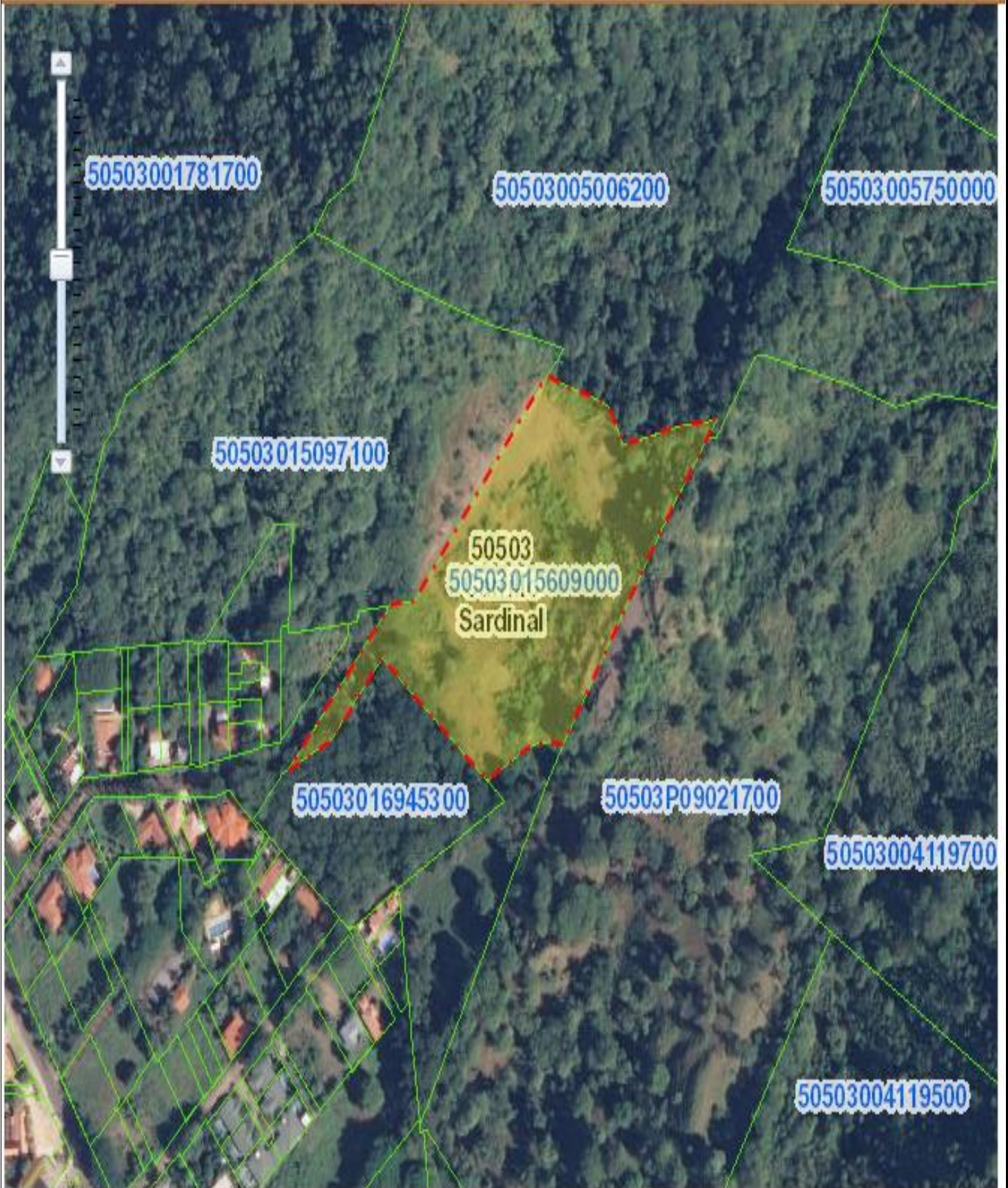
Emitido el 08-04-2022 a las 12:14 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Compartir](#)

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-50503015609000-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	JOSE FABIO ROJAS RODRIGUEZ	Empresa: AGROPECUARIA SAN JUAN DEI
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	221,765,649.00	Monto solicitado: 188,566,928.41
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	BIEN SIN DELIMITAR, CON GRAN PRESENCIA DE CHARRAL		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	JOSE FABIO ROJAS RODRIGUEZ	Emp. N° 8710
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	23/5/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

CERTIFICADO CATASTRAL

214-50503015609000-2022-R



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 sismo 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.

CERTIFICADO CATASTRAL 214-50503015609000-2022-R

Cantón 505 - CARRILLO
Distrito 50503 - SARDINAL
ID predio 50503015609000
Número finca 5-0156090-0-0
Área Plano Catastrado 25611 m²
Área Según Registro 25611.0 m²
Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	
⏪ ⏴ ⏵ ⏩	

Plano 518705422015
ABRE 0
Relación 5 - Otros casos

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - S	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	11 - N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N

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 <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
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. <u>ASADA Y SE NEGARON A DAR EL NISE</u>	
Nombre del proveedor del servicio:	<u>ASADA</u>
Número telefónico del proveedor:	_____
Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio:	_____
Nombre del abonado:	_____
Observaciones:	<u>SE NIEGAN EN LAS CASAS MAS CERCANAS A DAR ESA INFORMACION</u>

Servicio eléctrico	
Posee servicio eléctrico activo:	Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
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. <u>SE NIEGAN A DAR ESA INFORMACION</u>	
Nombre del proveedor del servicio:	<u>COOPEGUANACASTE</u>
Número telefónico del proveedor:	_____
Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio :	_____
Nombre del abonado :	_____
Observaciones:	<u>SE NIEGAN A DAR ESA INFORMACION</u>
