

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES			214-50504015858600-2024-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derechos	
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica 4-000-001021 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	05 - CARRILLO				
Distrito:	04 - BELEN				
Localidad:	Río Cañas				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la plaza de deportes Río Cañas Nuevo 200 metros Norte. 9C5J+P83 Rio Cañas, Provincia de Guanacaste					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca			Según el Registro		
Plano de catastro N°	G-978712-1991		637.43 m2	Propiedad posee dos	
Identificador Predial	50504015858600		359.26 m2	segregaciones	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	77.43%	278.17 m2	Demasia	SÍ
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢2 646 266.22		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢2 646 266.22		
VALOR EN LETRAS: DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS COLONES 22/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local		
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: Residencial		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas. Se recomienda realizar una rectificación del lote.			
Nombre del Perito		Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos			
Tipo de Profesional		Ing. Agrónomo	Carnet	7168	Firma del Perito
Código Perito SIACC		593	Emp.	Identificación N°	1-1324-0177
Nombre de la empresa		Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos			Cód. Empresa 00000221
Nombre y firma representante legal de la empresa		Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos			
Fecha inspección:		15 septiembre 2024	Fecha informe:		15 septiembre 2024
Números telefónicos para contacto		8309-8016			
Correo electrónico / Dirección WEB		rockbrand7@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-50504015858600-2024-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		34 539.47		15 000.00		0.00		0.00		0.00	
Área	180.83	304.00	1.1870	400	1.2995	1.0000		1.0000		1.0000	
Nivel		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Frente	1.44	10	0.6160	15	0.5566	1.0000		1.0000		1.0000	
Forma (Regularidad)	0.5	1	0.7071	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000		1.0000	
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000		1.0000	
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000		1.0000	
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000		1.0000	
Tipo de Vía	4	4	1.0000	4	1.0000	1.0000		1.0000		1.0000	
Negociación		0.8500		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Indexación IPC		1.0000		1.2985		1.0000		1.0000		1.0000	
		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		0.4395		0.9393		1.0000		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		15 179.56		14 089.05							
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	€14 634 /m2	Valor ajustado	€14 634 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1.0000	Área	180.83 m2	€/ m2							
VALOR UNITARIO FINAL				€14 634.00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€2 646 266.22							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	COOPERATIVA AGROPECUARIA SERVICIOS MULTIPLES DE RIO CA#AS DE RESPONSABILIDAD LIMITADA			Casa de habitación							
SUR	ALBIN ROMAN GUTIERREZ ROSALES			Lote							
ESTE	CALLE PUBLICA CON FRENTE A ELLA DE 14.44 M			Lastre							
OESTE	COOPERATIVA AGROPECUARIA DE SERVICIOS MULTIPLES DE RIO CA#AS DERESPONSABILIDAD LIMITADA			Casa de habitación							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE	NORTE		PRECISIÓN 3.00 m							
2	328 141	1 145 901		Altitud 48							
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote ubicado en la periferia de Belen, Zona homogenea	Oferta	https://www.enicuentraz4.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/lote-barato-en-belen-de-carrillo-guanacaste/28911164?q=lat.10.382973399128788&lng.-85.56478500366211&zoom.13&list=categorymap&categoryslug=bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos			15/9/2024					
		Coordenadas	Este		Norte						
2	Mapa de valores homogneos de DGT 505-04-U14	Base de Datos	www.snitr.go.cr			15/9/2024					
		Coordenadas	Este		Norte						
3		Coordenadas	Este		Norte						
4		Coordenadas	Este		Norte						
5		Coordenadas	Este		Norte						

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 valorador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50504015858600-2024-U	
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	12.00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Residencial	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 0 m		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	1.44 m	Nivel sobre calle:	0.00 m		
Fondo:	25.59 m	Pendiente %	0		
Relación:	17.7708333	Tipo de vía:	5		
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero		
	S2 16				
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	Río	Distancia	625.00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 69.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
15/9/2024		No hay			
OBSERVACIONES					
Las condiciones expuesta por el Ing. Ariel García Lopez, "Este terreno cuenta con la segregación G-51626-1992, finca 89812, con un área de 214,43 m2 (no asociada en registro por eso se restó), posteriormente se realizó la segregación G-1267599-2008, finca 176202 con un área de 278,17 m2, quedando solamente 180,83 m2 disponibles, accediendo por un callejón de acceso de aproximadamente 1,8 metros de ancho y el área que quedó, en sitio está invadida por los propietarios de la finca 89812 ya que el terreno de ellos no llega hasta el fondo pero lo están aprovechando. Se carga croquis de dicha situación." Se mantienen, de hecho las personas que esta invadiendo el lote del banco, se presentaron hostiles ante la presencia de este servidor.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50504015858600-2024-U



Perito



Lote



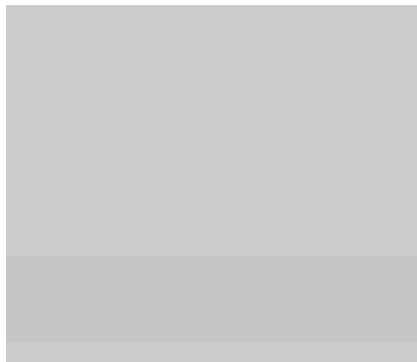
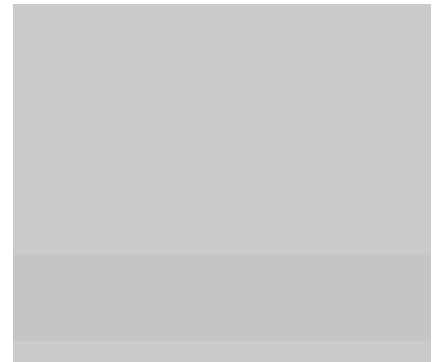
Frente



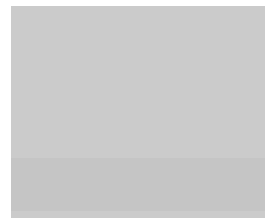
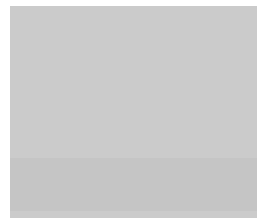
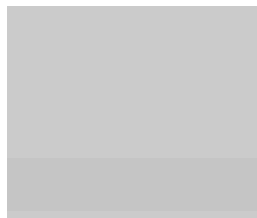
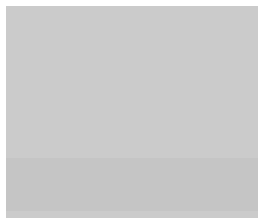
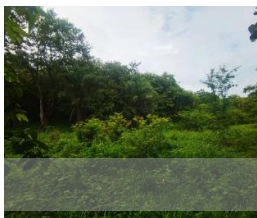
Lindero sur



Lote



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-50504015858600-2024-U

50-G-5-4-4

CATASTRO NACIONAL
SECCION DE MICROFILM
ROLLO
119
FECHA
24 JUN 1991
IMAGEN
288
FIRMA

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plan ha cumplido con los requisitos e... por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
6-978712-91
20 JUN 1991
Fecha
Firma Autorizada

REPUBLICA DE COSTA RICA
20 JUN 1991
20
ESTADO DE COSTA RICA

LINDEROS EXISTENTES
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
ERROR LINEAL 0.00m. ERROR ANGULAR 0'00"
DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO, EXISTE EN LA REALIDAD.

LINEA	RUMBO	DISTANCIA
1 - 2	S 00°59' E	28.09
2 - 3	S 66°22' W	19.35
3 - 4	N 24°08' W	25.44
4 - 5	N 65°28' E	14.87
5 - 1	N 65°28' E	15.52

Estación de Impresión de Imagen no tiene carácter oficial

COOPERATIVA AGROPECUARIA SERVICIOS MULTIPLES RIO CAÑAS R.L.

COOPERATIVA AGROPECUARIA SERVICIOS MULTIPLES RIO CAÑAS R.L.

COOPERATIVA AGROPECUARIA SERVICIOS MULTIPLES RIO CAÑAS R.L.

Para Construir

CALLE PUBLICA

CALLE PUBLICA

UBICACION.
HOJA BELEN 3047-II
ESCALA 1:50.000

Belén 364 365 261 260 Santa Cruz

PROPIEDAD DE
COOPERATIVA AGROPECUARIA SERVICIOS MULTIPLES
RIO CAÑAS R.L.

CEDULA JURIDICA 3-004-061872-22

SITUADO EN Río Cañas Nuevo.

DISTRITO 4° BELEN ES PARTE DE

CANTON 5° CARRILLO FOLIO REAL

PROVINCIA 5° GUANACASTE 5020051-000

AREA 637.43 m²

Area según Registro 808147.14 m²

PROYECTO TOMO 5475 FOLIO 108 ESCALA 1:500 ARCHIVO No. A-17 FECHA MAYO DE 1991

PLANO DE SEGREGACIÓN 1

214-50504015858600-2024-U

401-G-5-4-4

CATASTRO NACIONAL
SECCION DE MICROFILM

IMAGEN 180
ROLLO 162
FECHA 11 JUN 1992
FIRMA

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

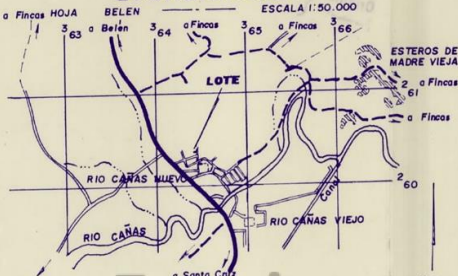
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
17-51626-92

08 JUN 1992
Fecha Firma Autorizada




LOCALIZACION

ESCALA 1:50,000



LINEA AZIMUT DIST.(m)

LINEA	AZIMUT	DIST.(m)
1 - 2	181° 13'	13.00
2 - 3	247° 37'	18.00
3 - 4	01° 13'	13.00
4 - 1	67° 37'	18.00

NOTAS: LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
ERROR LINEAL 0.00 m
ERROR ANGULAR 00° 00'
DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
-DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD-

19 de octubre de 2006
Hoy propiedad de: EXILEY SERRANO ALVAREZ Cédula 5-287-025
Inscrita al FR:5-89812-000

Adrián Quesada Gamboa
Registrador
CATASTRO NACIONAL




PLANO PROPIEDAD DE:
COOPERATIVA AGROPECUARIA SERVICIOS MULTIPLES RIO CAÑAS R.L.
PARA TRASPASAR A:
SAUL SERRANO ALVAREZ

CEDULA JURIDICA: 3-004-061872-22
CEDULA: 5-268-218

AREA: 214,43 m²

Area Según Registro: 808147,14 m²

PROTICOLO - TOMO: 6717
FOLIO: 50 a 56
ESCALA: 1:500

SITUADO EN: RIO CAÑAS NUEVO
DISTRITO: 4° BELEN
CANTON: 5° CARRILLO
PROVINCIA: 5° GUANACASTE

ES PARTE DE
FOLIO REAL N°
5020051-000

ARCHIVO N° A-1
FECHA: ABRIL 1992

PLANO DE SEGREGACIÓN 2

214-50504015858600-2024-U

INSCRIPCIÓN: 5-1267599-2008
Fecha: 02/07/2008 14:24:53
Registrador: CARLOS ZUÑIGA PIEDRA
0F0BC991E5A8B799F5F5C0C2BAC0E

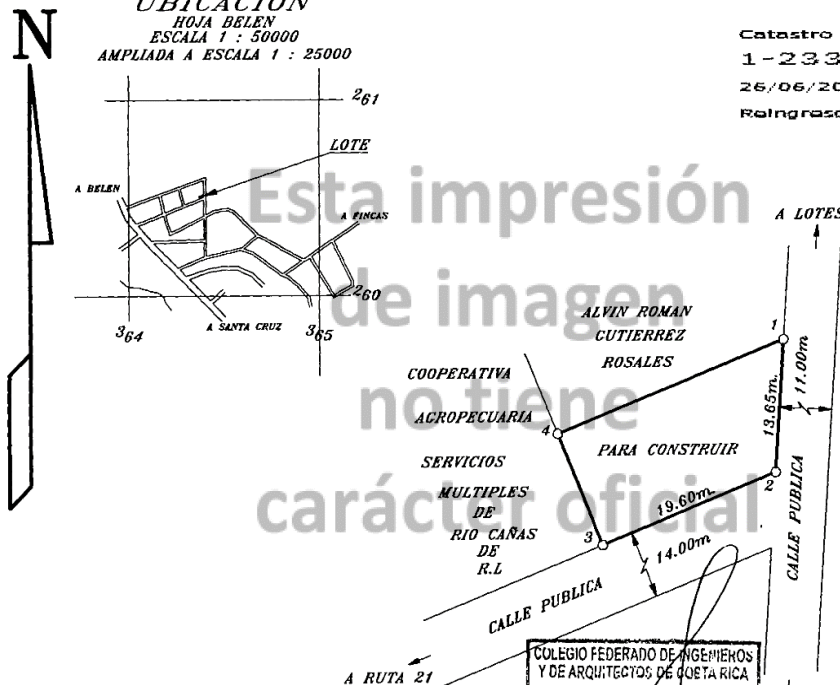
Catastro Nacional
1-2331906
09/06/2008 09:39:35



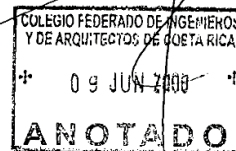
LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	183°44'	13.65m.
2-3	248°19'	19.60m.
3-4	337°41'	12.30m.
4-1	68°15'	25.59m.

UBICACION
HOJA BELEN
ESCALA 1 : 50000
AMPLIADA A ESCALA 1 : 25000

Catastro Nacional
1-2331906
26/06/2008 13:25:08
Reingreso



NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00°01'
ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01m.
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO C-978712-1991/



PROPIEDAD DE		CEDULA No 5-284-471/	AREA	INFORMACION REGISTRO PUBLICO
ALVIN ROMAN GUTIERREZ ROSALES,			278.17 m ²	
		PROTOCOLO		ES PARTE DE
		TOMO 15510		FOLIO REAL
		FOLIO 50		5 158586-000 /
				AREA 637.43 m ² /
		ESCALA	SITUADO EN RIO CAÑAS NUEVO	
		1 : 500	DISTRITO 4° BELEN	
JAVIER FRANCISCO ANGULO ANGULO TOPOGRAFO ASOCIADO TA-8436		FECHA	CANTON 5° CARRILLO	
		MAYO 2008	PROVINCIA 5° GUANACASTE	
			ARCHIVO	

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50504015858600-2024-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 158586---000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 158586 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 4-BELEN CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : COOPERATIVA AGROPECUARIA SERVICIOS MULTIPLES DE RIO CA#AS DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

SUR : ALBIN ROMAN GUTIERREZ ROSALES

ESTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE A ELLA DE 14.44 METROS LINEALES

OESTE : COOPERATIVA AGROPECUARIA DE SERVICIOS MULTIPLES DE RIO CA#AS DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

MIDE: TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CON VEINTISEIS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:G-0978712-1991

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00020051	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 2,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00737136-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-NOV-2023

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

Emitido el 15-09-2024 a las 14:11 horas