

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-60602017455900-2021-U	
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 100%
NOMBRE DE EXDEUDOR (ES)			
Panek	Joshua Stanley	Céd. Residencia	184000079703
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	06 - QUEPOS		
Distrito:	02 - SAVEGRE		
Localidad:	Laguna		
DIRECCIÓN EXACTA			
Terreno ubicado en el desarrollo Alizan Estates, cuya entrada se encuentra aproximadamente 1 600 m noroeste de la intersección a Lagunas.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	P-1166882-2007	5 433,94 m2	
Identificador Predial	60602017455900	5 433,94 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢27 278 378,80
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢27 278 378,80
VALOR EN LETRAS:	VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO COLONES 80/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES			
Las coordenadas indicadas para la propiedad, corresponden a las del sistema del Registro Nacional. En campo es difícil definir la ubicación exacta de los inmuebles, pues no existe delimitación, por ello el punto de amarre no pudo ser verificado. El acceso a sistema de agua potable es dudoso, pues aunque se observó tubería no fue posible confirmar la funcionalidad de la misma, consulta a vecinos indicaron que existe agua pero no la fuente de la misma.			
Nombre del Perito	Francisco J. García Montero	FRANCISCO JAVIER GARCIA MONTERO	Firmado digitalmente por FRANCISCO JAVIER GARCIA MONTERO Fecha: 2021.01.11 13:49:46 -06'00'
Tipo de Profesional	Ing. Civil	Firma del Perito	
Número de registro	IC-16771 Emp. _____	Identificación N°	2-0544-0127
Nombre de la empresa	Grupo FGA S.A. Céd: 3-101-708496		
Nombre y firma representante legal de la empresa	Francisco J. García Montero		
Fecha inspección:	8 enero 2021	Fecha informe:	11 enero 2021
Números telefónicos para contacto	8338-8650		
Correo electrónico / Dirección WEB	grupofga.cr@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-60602017455900-2021-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		27 064,18		6 160,14				0,00		0,00	
Área	5433,94	7 966,70	1,1360	13940,3	1,3646						
Frente	165,28	103,84	1,1232	124,6	1,0732						
Nivel	2	1	0,9704	0	0,9418						
Pendiente	40	15	0,7258	40	1,0000						
Ubicación	8	5	0,9264	5	0,9264						
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000						
Servicios 2	4	14	0,7408	14	0,7408						
Tipo de vía	7	5	0,8755	5	0,8755						
Regularidad	Irregular	Irregular	1,0669	Irregular	1,0204						
Negociación		Oferta	0,7000	Oferta	0,9000						
Relación zonas			1,0000		1,0000						
Factor por vista			0,6000		1,0000						
Factor de Homologación		0,2420		0,7611		0,0000		0,0000		0,0000	
Valores Homologados		6 548,27		4 688,18							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
Servidumbre	0,0000	Área afectada	578,48 m2	Uso compartido servidumbre agrícola							
	1,0000	Área afectada	0,00 m2								
	1,0000	Área afectada	0,00 m2								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€5 618 /m2	Valor ajustado	€5 020 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	0,8935	Área	5 433,94 m2	€0 / m2							
VALOR UNITARIO FINAL				€5 020,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€27 278 378,80							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Lote 15 y servidumbre agrícola			Quinta (No existe delimitación)							
SUR	Lote 18 y servidumbre agrícola			Servidumbre agrícola (No existe delimitación)							
ESTE	Lotes 19 y 20			Servidumbre agrícola (No existe delimitación)							
OESTE	Lote 16			Quinta (No existe delimitación)							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud				
3	513 909			1 026 504			244				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta					
1.	Lote baldío tipo quinta, ubicado en Laguna, medianero, área: 7966,7 m2, frente: 103,84 m, a calle pública de lastre, sobre nivel de vía en 1 m, topografía ondulada, (pendiente 15%), forma irregular, de los servicios públicos tiene agua y electricidad, sin los servicios urbanos, en zona de quintas. Oferta: \$349 000. Gran vista al mar 180°.	Oferta		Ron Shell, teléfono: 8694-3176 / 2787-0005		8/1/2021					
		Coordenadas		Este	514 372	Norte	1 028 074				
1.	Lote baldío tipo quinta, ubicado en Laguna, medianero, área: 13 940,3 m2, frente: 124,60 m, a calle pública de lastre, a nivel de vía, topografía ondulada, (pendiente 40%), forma irregular, de los servicios públicos tiene agua y electricidad, sin los servicios urbanos, en zona de quintas. Oferta: \$139 mil	Oferta		Casey Stamps, teléfono: 7014-3010 / 2787-0226		8/1/2021					
		Coordenadas		Este	513 890	Norte	1 027 630				

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60602017455900-2021-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN					
Tipo de ruta	Camino no clasificado	ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		Caño	NO
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	7,00 m	Cordón	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social <u>Media Alta</u>	
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas <u>Media Alta</u>	
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 6 km	Densidad poblacional <u>Baja</u>	
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 6 km	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	Quintas residenciales	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 7 km		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Fronte principal:	<u>165,28 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>2,00 m</u>		
Fondo:	<u>77,68 m</u>	Pendiente %	<u>40</u>		
Relación:	<u>0,46999032</u>	Tipo de vía:	<u>7</u>		
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>		
	S2 <u>4</u>				
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				<u>SÍ</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				<u>Bueno</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0,00 m</u>	Possibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Ondulada</u>	Pendiente	<u>Descendente</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Bajo</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>23,00%</u>					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
8/1/2021	<p>En el estudio registral se indican quince gravámenes inscritos, relacionados seis a servidumbre ecológica y limitaciones, cinco a servidumbre de vista, dos a servidumbre de paso, uno a reservas de Ley Forestal y uno a una hipoteca legal. En campo no se observa la existencia de limitaciones u otras servidumbres que afecten el valor del inmueble o su capacidad para ser considerado como garantía crediticia.</p>				
OBSERVACIONES					
<p>Se trata de una propiedad de fácil acceso, ubicada en Laguna, Savegre, en una zona de uso del suelo de quintas residenciales, de clase media alta y densidad poblacional baja. La propiedad a valorar es un lote en servidumbre, que presenta una forma irregular, con un frente de 165,28 m a servidumbre agrícola de lastre y tierra. Topografía accidentada, (pendiente 40 %). Se encuentra sobre nivel de la vía que da ingreso en 2 m. Con una relación frente -fondo de 1/0,4699. Tiene acceso a los servicios públicos de electricidad y carece de los urbanos. El punto de amarre no fue posible verificarlo dadas las condiciones del terreno.</p> <p>De acuerdo al mapa de amenazas naturales potenciales de CNE, la propiedad no se localiza cerca de ninguna amenaza natural.</p> <p>Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.</p> <p>Para definir el valor del terreno se empleó el enfoque de valoración vía mercado, mediante el análisis y comparación de propiedades en la zona, empleando el método de factores comparativos. En cuanto a las edificaciones (cuando aplica) se emplea el enfoque de valoración vía costo, con el método de depreciación de Ross-Heidecke. La propiedad se encontró con abundante vegetación.</p>					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60602017455900-2021-U



Foto 1. Vista interna



Foto 2. Vista interna



Foto 3. Vista interna



Foto 4. Perito en campo



Foto 5.



Foto 6.



Foto 7.

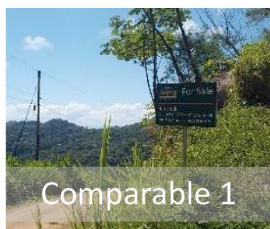


Foto 8.



Foto 9.

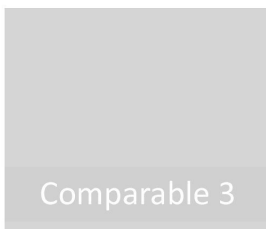
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



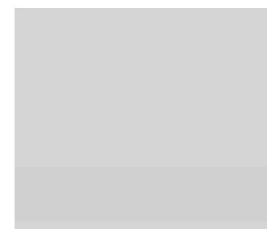
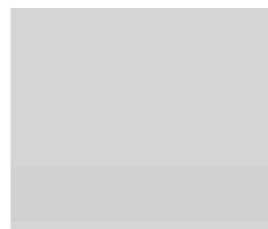
Comparable 1



Comparable 2



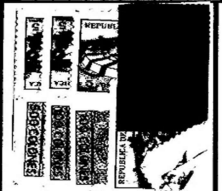
Comparable 3



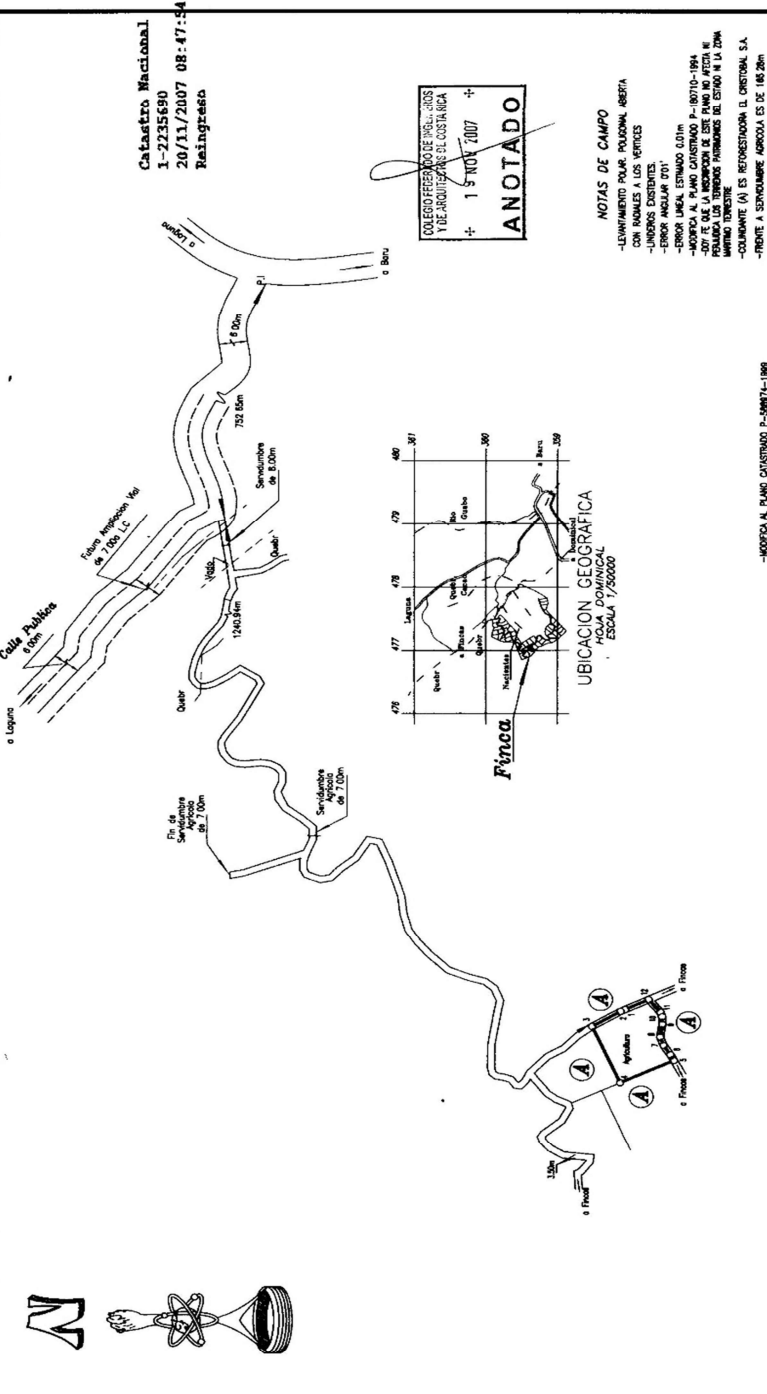
PLANO DE CATASTRO

214-6062017455900-2021-U

LÍNEA	A	C	M	U	D	ESTADO
1-2	33.4	40.4				5.64
2-3	32.9	05.8				37.40
3-4	24.6	00.6				77.68
4-5	15.5	09.7				66.70
5-6	08.1	59.1				8.58
6-7	05.6	17.5				13.93
7-8	07.0	47.7				11.44
8-9	09.8	27.2				16.16
9-10	08.8	38.5				9.37
10-11	07.0	43.3				6.24
11-12	04.9	57.3				20.49
12-1	33.4	50.5				29.04



INSCRIPCIÓN: 6-1166882-2007
 Fecha: 22/11/2007 08:19:30
 Registrador: JOSE MANUEL ROJAS VALERIO
 F97A36F695870FAC3D2E712FC10ACC6



PROPIEDAD DE:	REFORESTADORA EL CRISTOBAL S.A.
CEDULA JURIDICA N° 3-101-151621	
AREA	5483.94 m ²
ESCALA:	1:4000
PROTOCOLO TOMO	15019
FOLIO	090-082
ESTADO EN LAQUINA	02 SANEARE
DISTRITO	06 AQUIRE
CANTON	06 PUNTAARENAS
PROVINCIA	06 PUNTAARENAS
AREA SEGUN REGISTRO	5483.94
FECHA	AGOSTO/2007

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.

ESTUDIO DE REGISTRO 1/2

214-60602017455900-2021-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 174559—000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 174559 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA AGRICULTURA, LOTE 17
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAVEGRE CANTON 6-QUEPOS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : LOTE 15 Y SERVIDUMBRE AGRICOLA
SUR : LOTE 18 Y SERVIDUMBRE AGRICOLA
ESTE : LOTES 19 Y 20
OESTE : LOTE 16

MIDE: CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CON NOVENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-1166882-2007
IDENTIFICADOR PREDIAL:606020174559__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00099309	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 20,402,200.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y CINCO MIL DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00659811-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21-DIC-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: 6-00174559 -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: 6-00174559 -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: 6-00174559 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE ECOLOGICA Y LIMITACIONES
CITAS: 2009-60966-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 600099309 000
AFECTA A FINCA: 6-00174559 -000

ESTUDIO DE REGISTRO 1/2

214-60602017455900-2021-U

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: 6-00174559 -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: 6-00174559 -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: 6-00174559 -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: 6-00174559 -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: 6-00174559 -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: 6-00174559 -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: 6-00174559 -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: 6-00174559 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2011-127124-01-0001-001
AFECTA A FINCA: 6-00174559 -000
INICIA EL: 10 DE MAYO DE 2011
LONGITUD: 2009.00 METROS
ANCHO: 7.00 METROS
RUMBO: NORESTE A SURESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
6 99309-000 6 99309-000
6 162612-000 6 162612-000
6 170704-000 6 170704-000
6 174545-000 6 174545-000
6 174546-000 6 174546-000
6 174547-000 6 174547-000
6 174548-000 6 174548-000
6 174549-000 6 174549-000
6 174550-000 6 174550-000

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
6 174551-000 6 174551-000
6 174552-000 6 174552-000
6 174553-000 6 174553-000
6 174554-000 6 174554-000
6 174555-000 6 174555-000
6 174556-000 6 174556-000
6 174557-000 6 174557-000
6 174558-000 6 174558-000
6 174559-000 6 174559-000
6 174560-000 6 174560-000
6 174561-000 6 174561-000
6 174563-000 6 174563-000
6 174564-000 6 174564-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2011-127124-01-0001-001
AFECTA A FINCA: 6-00174559 -000
INICIA EL: 10 DE MAYO DE 2011
LONGITUD: 2009.00 METROS
ANCHO: 7.00 METROS
RUMBO: NORESTE A SURESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
6 99309-000 6 99309-000
6 162612-000 6 162612-000
6 170704-000 6 170704-000
6 174545-000 6 174545-000
6 174546-000 6 174546-000
6 174547-000 6 174547-000
6 174548-000 6 174548-000
6 174549-000 6 174549-000
6 174550-000 6 174550-000
6 174551-000 6 174551-000
6 174552-000 6 174552-000
6 174553-000 6 174553-000
6 174554-000 6 174554-000
6 174555-000 6 174555-000
6 174556-000 6 174556-000
6 174557-000 6 174557-000
6 174558-000 6 174558-000
6 174559-000 6 174559-000
6 174560-000 6 174560-000
6 174561-000 6 174561-000
6 174563-000 6 174563-000
6 174564-000 6 174564-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA LEGAL LEY 9024
CITAS: 2017-569735-01-0273-001
EXP. 2017-964-RIM RESOLUCIÓN DE LAS 16 HORAS DEL 28-8-2017
AFECTA A FINCA: 6-00174559 -000
INICIA EL: 28 DE AGOSTO DE 2017
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-01-2021 a las 13:14 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

214-60602017455900-2021-U

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 fue posible verificar el número de ningún abonado

Nombre del proveedor del servicio: _____

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado: _____

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. 1782185

Nombre del proveedor del servicio: ICE

Número telefónico del proveedor: No fue posible verificar el número de la zona

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: _____Nombre del abonado: _____

Observaciones: _____

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-60602017455500-2021-U	
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 100%
NOMBRE DE EXDEUDOR (ES)			
Panek	Joshua Stanley	Céd. Residencia	184000079703
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	06 - QUEPOS		
Distrito:	02 - SAVEGRE		
Localidad:	Laguna		
DIRECCIÓN EXACTA			
Terreno ubicado en el desarrollo Alizan Estates, cuya entrada se encuentra aproximadamente 1 600 m noroeste de la intersección a Lagunas.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	P-1172138-2007	5 328,77 m2	
Identificador Predial	60602017455500	5 328,77 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢23 276 067,36
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢23 276 067,36
VALOR EN LETRAS: VEINTITRES MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SESENTA Y SIETE COLONES 36/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	Las coordenadas indicadas para la propiedad, corresponden a las del sistema del Registro Nacional. En campo es difícil definir la ubicación exacta de los inmuebles, pues no existe delimitación, por ello el punto de amarre no pudo ser verificado. El acceso a sistema de agua potable es dudoso, pues aunque se observó tubería no fue posible confirmar la funcionalidad de la misma, consulta a vecinos indicaron que existe agua pero no la fuente de la misma.		
Nombre del Perito	Francisco J. García Montero	FRANCISCO JAVIER GARCIA MONTERO	Firmado digitalmente por FRANCISCO JAVIER GARCIA MONTERO Fecha: 2021.01.11 13:52:02 -06'00'
Tipo de Profesional	Ing. Civil	Firma del Perito	
Número de registro	IC-16771 Emp. _____	Identificación N°	2-0544-0127
Nombre de la empresa	Grupo FGA S.A. Céd: 3-101-708496	FRANCISCO JAVIER GARCIA MONTERO	Firmado digitalmente por FRANCISCO JAVIER GARCIA MONTERO Fecha: 2021.01.11 13:52:13 -06'00'
Nombre y firma representante legal de la empresa	Francisco J. García Montero		
Fecha inspección:	8 enero 2021	Fecha informe:	11 enero 2021
Números telefónicos para contacto	8338-8650		
Correo electrónico / Dirección WEB	grupofga.cr@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-60602017455500-2021-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		27 064,18		6 160,14				0,00		0,00	
Área	5328,77	7 966,70	1,1419	13940,3	1,3735						
Frente	162,37	103,84	1,1182	124,6	1,0684						
Nivel	3	1	0,9418	0	0,9139						
Pendiente	40	15	0,7258	40	1,0000						
Ubicación	8	5	0,9264	5	0,9264						
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000						
Servicios 2	4	14	0,7408	14	0,7408						
Tipo de vía	6	5	0,9357	5	0,9357						
Regularidad	Irregular	Irregular	0,8939	Irregular	0,8550						
Negociación		Oferta	0,7000	Oferta	0,9000						
Relación zonas			1,0000		1,0000						
Factor por vista			0,6000		1,0000						
Factor de Homologación			0,2104		0,6627	0,0000		0,0000		0,0000	
Valores Homologados			5 694,98		4 082,22						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
Servidumbre	0,0000	Área afectada	568,30 m2	Uso compartido servidumbre agrícola							
	1,0000	Área afectada	0,00 m2								
	1,0000	Área afectada	0,00 m2								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€4 889 /m2	Valor ajustado	€4 368 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	0,8934	Área	5 328,77 m2	€0 / m2							
VALOR UNITARIO FINAL				€4 368,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€23 276 067,36							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Soledad Rodríguez			Quinta (No existe delimitación)							
SUR	Lotes 21 y 22 y servidumbre de paso			Servidumbre agrícola (No existe delimitación)							
ESTE	Lote 10			Quinta (No existe delimitación)							
OESTE	Lote 12			Quinta (No existe delimitación)							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud				
1	514 043			1 026 684			248				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1.	Lote baldío tipo quinta, ubicado en Laguna, medianero, área: 7966,7 m2, frente: 103,84 m, a calle pública de lastre, sobre nivel de vía en 1 m, topografía ondulada, (pendiente 15%), forma irregular, de los servicios públicos tiene agua y electricidad, sin los servicios urbanos, en zona de quintas. Oferta: \$349 000. Gran vista al mar 180°.	Oferta	Ron Shell, teléfono: 8694-3176 / 2787-0005			8/1/2021					
		Coordenadas	Este	514 372	Norte	1 028 074					
1.	Lote baldío tipo quinta, ubicado en Laguna, medianero, área: 13 940,3 m2, frente: 124,60 m, a calle pública de lastre, a nivel de vía, topografía ondulada, (pendiente 40%), forma irregular, de los servicios públicos tiene agua y electricidad, sin los servicios urbanos, en zona de quintas. Oferta: \$139 mil	Oferta	Casey Stamps, teléfono: 7014-3010 / 2787-0226			8/1/2021					
		Coordenadas	Este	513 890	Norte	1 027 630					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-6062017455500-2021-U	
VIAS 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
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 6 km
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 6 km
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 7 km
Medidores instalados	Ninguno	Clase social <u>Media Alta</u> Clase social zonas cercanas <u>Media Alta</u> Densidad poblacional <u>Baja</u> Actividad del lugar <u>Quintas residenciales</u>	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	<u>162,37 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>3,00 m</u>
Fondo:	<u>66,44 m</u>	Pendiente %	<u>40</u>
Relación:	<u>0,40918889</u>	Tipo de vía:	<u>6</u>
Servicios	S1 <u>1</u> S2 <u>4</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>SÍ</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			<u>Bueno</u>
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0,00 m</u> Posibilidad de daños <u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Ondulada</u>	Pendiente	<u>Descendente</u> Riesgo deslizamiento <u>Bajo</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>23,00%</u>			
AFECCIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
8/1/2021	En el estudio registral se indican quince gravámenes inscritos, relacionados seis a servidumbre ecológica y limitaciones, cinco a servidumbre de vista, dos a servidumbre de paso, uno a reservas de Ley Forestal y uno a una hipoteca legal. En campo no se observa la existencia de limitaciones u otras servidumbres que afecten el valor del inmueble o su capacidad para ser considerado como garantía crediticia.		
OBSERVACIONES			
<p>Se trata de una propiedad de fácil acceso, ubicada en Laguna, Savegre, en una zona de uso del suelo de quintas residenciales, de clase media alta y densidad poblacional baja. La propiedad a valorar es un lote en servidumbre, que presenta una forma irregular, con un frente de 162,37 m a servidumbre agrícola de lastre y tierra. Topografía accidentada, (pendiente 40 %). Se encuentra sobre nivel de la vía que da ingreso en 3 m. Con una relación frente -fondo de 1/0,4091. Tiente acceso a los servicios públicos de electricidad y carece de los urbanos. El punto de amarre no fue posible verificarlo dadas las condiciones del terreno.</p> <p>De acuerdo al mapa de amenazas naturales potenciales de CNE, la propiedad no se localiza cerca de ninguna amenaza natural.</p> <p>Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.</p> <p>Para definir el valor del terreno se empleó el enfoque de valoración vía mercado, mediante el análisis y comparación de propiedades en la zona, empleando el método de factores comparativos. En cuanto a las edificaciones (cuando aplica) se emplea el enfoque de valoración vía costo, con el método de depreciación de Ross-Heidecke. La propiedad se encontró con abundante vegetación.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60602017455500-2021-U



Foto 1. Vía de acceso



Foto 2. Inicio de propiedad, punto 1 del derrotero (estimado)



Foto 3. Frente de la propiedad de noreste a suroeste



Foto 4. Inicio de lindero este (estimado)



Foto 5. Final del frente, punto 10 del derrotero (estimado)



Foto 6. Vista interna



Foto 7. Perito en campo

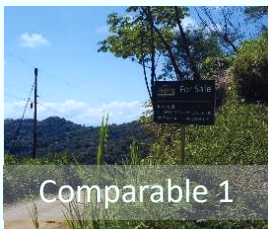


Foto 8. Ingreso al proyecto



Foto 9.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Comparable 1



Comparable 2



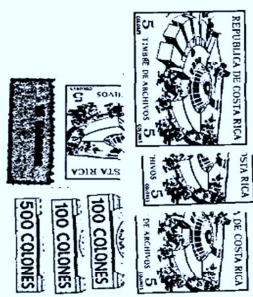
Comparable 3



PLANO DE CATASTRO

214-6062017455500-2021-U

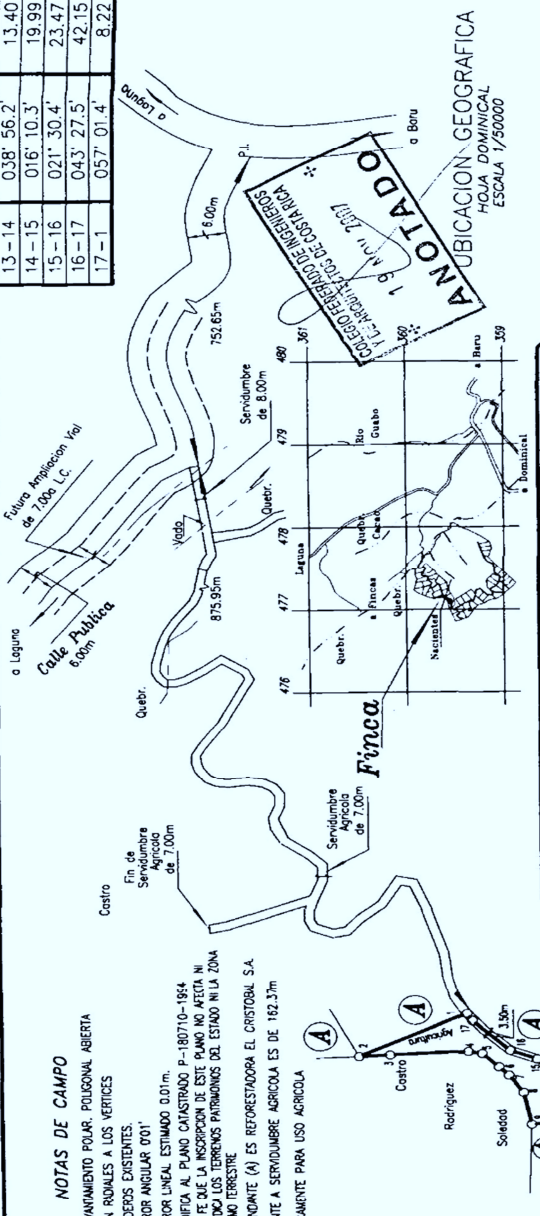
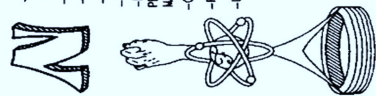
LÍNEA	A	C	I	M	U	DIST.(m)
1-2	335'	35.2'				97.84
2-3	177'	23.6'				25.52
3-4	177'	30.4'				64.54
4-5	190'	45.9'				11.42
5-6	223'	58.5'				18.72
6-7	225'	08.8'				11.52
7-8	233'	58.5'				20.70
8-9	258'	27.7'				31.69
9-10	175'	43.7'				35.04
10-11	099'	46.0'				17.08
11-12	100'	27.3'				14.46
12-13	068'	16.7'				16.60
13-14	038'	56.2'				13.40
14-15	016'	10.3'				19.99
15-16	021'	30.4'				23.47
16-17	043'	27.5'				42.15
17-1	057'	01.4'				8.22



Catastro Nacional
I-2235654
20/11/2007 08:07:51

INSCRIPCIÓN: 6-1172138-2007
Fecha : 27/11/2007 15:55:01
Registrador: ANDREA RODRIGUEZ MENDEZ
A20CF741D66452573973700478D91C92

- NOTAS DE CAMPO**
- LEVANTAMIENTO POLAR: POLIGONAL ABIERTA CON RUMBALES A LOS VERTICES
 - LINDEROS EXISTENTES.
 - ERROR ANGULAR 0'01"
 - ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m.
 - MODIFICA AL PLANO CATASTRADO P-180710-1954 -DOY FE DE QUE LA INSCRIPCIÓN DE ESTE PLANO NO Afecta NI PERJUICIA LOS TERRENOS PATRIMONIOS DEL ESTADO NI LA ZONA MARITIMO TERRESTRE.
 - CULMINANTE (A) ES REFORESTADORA EL CRISTOBAL S.A.
 - FRENTE A SERVIDUMBRE AGRICOLA ES DE 162.37m
 - UNICAMENTE PARA USO AGRICOLA



ANOTADO
19 NOV 2007
CÓDIGO DE REGISTRO DE BIENES INMUEBLES
Y CANCELACIÓN DE BIENES INMUEBLES
CARRERA 100 N. COLÓN, DOMINICAL
ESCALA: 1/50000

UBICACION GEOGRAFICA
HOJA DOMINICAL
ESCALA: 1/50000

PROPIEDAD DE: **REFORESTADORA EL CRISTOBAL S.A.**
CEDULA JURIDICA N.º 3-101-151621

ROLANDO CARMONA SOTO
TOPOGRAFO ASOCIADO TA 3366
PROTOCOLÓ TOMC 15019

AREA: **5328.77 m²**
ESCALA: **1:4000**

SITUADO EN LAGUNA
DISTRITO: 02 SAVEGRE
CANTON: 06 AGUIRRE
PROVINCIA: 06 PUNTARENAS

INFORMACION REGISTRO RUBICO
ES PARTE DE FOLIO REAL 6 099309-000
AREA SECUN REGISTRO 915459.34m²

ARCHIVO: Forestadora El Cristal
FECHA: AGOSTO/2007

-MODIFICA AL PLANO CATASTRADO P-566974-1989

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.

ESTUDIO DE REGISTRO 2/2

214-6060201745500-2021-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 174555-000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 174555 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA AGRICULTURA CON UN TANQUE DE AGUA, LOTE 11
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAVEGRE CANTON 6-QUEPOS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : SOLEDAD RODIRGUEZ
SUR : LOTES 21 Y 22 Y SERVIDUMBRE DE PASO
ESTE : LOTE 10
OESTE : LOTE 12

MIDE: CINCO MIL TRESIENTOS VEINTIOCHO METROS CON SETENTA Y SIETE DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO:P-1172138-2007

IDENTIFICADOR PREDIAL:606020174555__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00099309	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 21,568,040.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y SIETE MIL DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00659811-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21-DIC-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: 6-00174555 -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: 6-00174555 -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: 6-00174555 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE ECOLOGICA Y LIMITACIONES
CITAS: 2009-60966-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 600099309 000
AFECTA A FINCA: 6-00174555 -000

ESTUDIO DE REGISTRO 1/2

214-6062017455500-2021-U

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: 6-00174555 -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: 6-00174555 -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: 6-00174555 -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: 6-00174555 -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: 6-00174555 -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: 6-00174555 -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: 6-00174555 -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: 6-00174555 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2011-127124-01-0001-001
AFECTA A FINCA: 6-00174555 -000
INICIA EL: 10 DE MAYO DE 2011
LONGITUD: 2009.00 METROS
ANCHO: 7.00 METROS
RUMBO: NORESTE A SURESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
6 99309-000 6 99309-000
6 162612-000 6 162612-000
6 170704-000 6 170704-000
6 174545-000 6 174545-000
6 174546-000 6 174546-000
6 174547-000 6 174547-000
6 174548-000 6 174548-000
6 174549-000 6 174549-000
6 174550-000 6 174550-000

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

6 174551-000 6 174551-000
6 174552-000 6 174552-000
6 174553-000 6 174553-000
6 174554-000 6 174554-000
6 174555-000 6 174555-000
6 174556-000 6 174556-000
6 174557-000 6 174557-000
6 174558-000 6 174558-000
6 174559-000 6 174559-000
6 174560-000 6 174560-000
6 174561-000 6 174561-000
6 174563-000 6 174563-000
6 174564-000 6 174564-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2011-127124-01-0001-001
AFECTA A FINCA: 6-00174555 -000
INICIA EL: 10 DE MAYO DE 2011
LONGITUD: 2009.00 METROS
ANCHO: 7.00 METROS
RUMBO: NORESTE A SURESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

6 99309-000 6 99309-000
6 162612-000 6 162612-000
6 170704-000 6 170704-000
6 174545-000 6 174545-000
6 174546-000 6 174546-000
6 174547-000 6 174547-000
6 174548-000 6 174548-000
6 174549-000 6 174549-000
6 174550-000 6 174550-000
6 174551-000 6 174551-000
6 174552-000 6 174552-000
6 174553-000 6 174553-000
6 174554-000 6 174554-000
6 174555-000 6 174555-000
6 174556-000 6 174556-000
6 174557-000 6 174557-000
6 174558-000 6 174558-000
6 174559-000 6 174559-000
6 174560-000 6 174560-000
6 174561-000 6 174561-000
6 174563-000 6 174563-000
6 174564-000 6 174564-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA LEGAL LEY 9024
CITAS: 2017-667807-01-0519-001
VER RESOLUCION DE LAS 11 HORAS DEL 25/09/2017 EXPEDIENTE 2017-1015
AFECTA A FINCA: 6-00174555 -000
INICIA EL: 25 DE SEPTIEMBRE DE 2017
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-01-2021 a las 13:12 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

214-60602017455500-2021-U

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 fue posible verificar el número de ningún abonado

Nombre del proveedor del servicio: _____

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado: _____

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. 1782185

Nombre del proveedor del servicio: ICE

Número telefónico del proveedor: No fue posible verificar el número de la zona

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: _____Nombre del abonado: _____

Observaciones: _____

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA 214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES **214-60602017455600-2021-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%
NOMBRE DE EXDEUDOR (ES)
 Panek Joshua Stanley Céd. Residencia 184000079703

UBICACIÓN DEL BIEN
 Provincia: 06 - PUNTARENAS
 Cantón: 06 - QUEPOS
 Distrito: 02 - SAVEGRE
 Localidad: Laguna

DIRECCIÓN EXACTA
 Terreno ubicado en el desarrollo Alizan Estates, cuya entrada se encuentra aproximadamente 1 600 m noroeste de la intersección a Lagunas.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA
 Inscripción de la Finca Según el Registro y el Plano
 Plano de catastro N° **P-1182859-2007** 5 001,00 m2
 Identificador Predial **60602017455600** 5 001,00 m2
 Diferencia de medidas Porcentaje: 0,00% 0,00 m2 Demasía NO

AVALÚO
 VALOR DEL TERRENO ₡23 719 743,00
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ₡0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN ₡23 719 743,00
 VALOR EN LETRAS: VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS DIECINUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES COLONES 00/100
 Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses Ámbito máximo de mercado potencial Local
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ₡0,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA **SÍ**

OBSERVACIONES GENERALES
 Las coordenadas indicadas para la propiedad, corresponden a las del sistema del Registro Nacional. En campo es difícil definir la ubicación exacta de los inmuebles, pues no existe delimitación, por ello el punto de amarre no pudo ser verificado. El acceso a sistema de agua potable es dudoso, pues aunque se observó tubería no fue posible confirmar la funcionalidad de la misma, consulta a vecinos indicaron que existe agua pero no la fuente de la misma.

Nombre del Perito Francisco J. García Montero **FRANCISCO JAVIER GARCIA MONTERO**
 Tipo de Profesional Ing. Civil Firma del Perito
 Número de registro IC-16771 Emp. _____ Identificación N° 2-0544-0127
 Nombre de la empresa Grupo FGA S.A. Céd: 3-101-708496 **FRANCISCO JAVIER GARCIA MONTERO**

Nombre y firma representante legal de la empresa Francisco J. García Montero **FRANCISCO JAVIER GARCIA MONTERO**
 Fecha inspección: 8 enero 2021 Fecha informe: 11 enero 2021
 Números telefónicos para contacto 8338-8650
 Correo electrónico / Dirección WEB grupofga.cr@gmail.com

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.

AVALÚO DEL TERRENO						214-60602017455600-2021-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		27 064,18		6 160,14				0,00		0,00	
Área	5001	7 966,70	1,1661	13940,3	1,4026						
Frente	175,98	103,84	1,1410	124,6	1,0902						
Nivel	1	1	1,0000	0	0,9704						
Pendiente	40	15	0,7258	40	1,0000						
Ubicación	8	5	0,9264	5	0,9264						
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000						
Servicios 2	4	14	0,7408	14	0,7408						
Tipo de vía	6	5	0,9357	5	0,9357						
Regularidad	Irregular	Irregular	0,8939	Irregular	0,8550						
Negociación		Oferta	0,7000	Oferta	0,9000						
Relación zonas			1,0000		1,0000						
Factor por vista			0,6000		1,0000						
Factor de Homologación		0,2328		0,7332		0,0000		0,0000		0,0000	
Valores Homologados		6 300,97		4 516,75							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
Servidumbre	0,0000	Área afectada	615,93 m2	Uso compartido servidumbre agrícola							
	1,0000	Área afectada	0,00 m2								
	1,0000	Área afectada	0,00 m2								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€5 409 /m2	Valor ajustado	€4 743 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	0,8768	Área	5 001,00 m2	€/ m2							
VALOR UNITARIO FINAL				€4 743,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€23 719 743,00							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Soledad Rodríguez Castro				Quinta (No existe delimitación)						
SUR	Servidumbre de paso, Lote 15 y 21, Reforestadora				Servidumbre agrícola (No existe delimitación)						
ESTE	Reforestadora El Cristobal, Lote 11				Quinta (No existe delimitación)						
OESTE	Soledad Rodríguez Castro				Quinta (No existe delimitación)						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud				
18	513 926			1 026 612			246				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1.	Lote baldío tipo quinta, ubicado en Laguna, medianero, área: 7966,7 m2, frente: 103,84 m, a calle pública de lastre, sobre nivel de vía en 1 m, topografía ondulada, (pendiente 15%), forma irregular, de los servicios públicos tiene agua y electricidad, sin los servicios urbanos, en zona de quintas. Oferta: \$349 000. Gran vista al mar 180°.	Oferta	Ron Shell, teléfono: 8694-3176 / 2787-0005			8/1/2021					
		Coordenadas	Este	514 372	Norte	1 028 074					
1.	Lote baldío tipo quinta, ubicado en Laguna, medianero, área: 13 940,3 m2, frente: 124,60 m, a calle pública de lastre, a nivel de vía, topografía ondulada, (pendiente 40%), forma irregular, de los servicios públicos tiene agua y electricidad, sin los servicios urbanos, en zona de quintas. Oferta: \$139 mil	Oferta	Casey Stamps, teléfono: 7014-3010 / 2787-0226			8/1/2021					
		Coordenadas	Este	513 890	Norte	1 027 630					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-60602017455600-2021-U	
VIAS 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
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 6 km
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 6 km
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 7 km
Medidores instalados	Ninguno	Clase social <u>Media Alta</u> Clase social zonas cercanas <u>Media Alta</u> Densidad poblacional <u>Baja</u> Actividad del lugar <u>Quintas residenciales</u>	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	<u>175,98 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>1,00 m</u>
Fondo:	<u>75,89 m</u>	Pendiente %	<u>40</u>
Relación:	<u>0,43124219</u>	Tipo de vía:	<u>6</u>
Servicios	S1 <u>1</u> S2 <u>4</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:		<u>SÍ</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):		<u>Bueno</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0,00 m</u>
Topografía	<u>Ondulada</u>	Pendiente	<u>Descendente</u>
		Possibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
		Riesgo deslizamiento	<u>Bajo</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>23,00%</u>			
AFECCIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
<u>7/1/2021</u>	En el estudio registral se indican quince gravámenes inscritos, relacionados seis a servidumbre ecológica y limitaciones, cinco a servidumbre de vista, dos a servidumbre de paso, uno a reservas de Ley Forestal y uno a una hipoteca legal. En campo no se observa la existencia de limitaciones u otras servidumbres que afecten el valor del inmueble o su capacidad para ser considerado como garantía crediticia.		
OBSERVACIONES			
Se trata de una propiedad de fácil acceso, ubicada en Laguna, Savegre, en una zona de uso del suelo de quintas residenciales, de clase media alta y densidad poblacional baja. La propiedad a valorar es un lote en servidumbre, que presenta una forma irregular, con un frente de 175,89 m a servidumbre agrícola de lastre y tierra. Topografía accidentada, (pendiente 40 %). Se encuentra sobre nivel de la vía que da ingreso en 1 m. Con una relación frente -fondo de 1/0,4312. Tiente acceso a los servicios públicos de electricidad y carece de los urbanos. El punto de amarre no fue posible verificarlo dadas las condiciones del terreno.			
De acuerdo al mapa de amenazas naturales potenciales de CNE, la propiedad no se localiza cerca de ninguna amenaza natural.			
Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.			
Para definir el valor del terreno se empleó el enfoque de valoración vía mercado, mediante el análisis y comparación de propiedades en la zona, empleando el método de factores comparativos. En cuanto a las edificaciones (cuando aplica) se emplea el enfoque de valoración vía costo, con el método de depreciación de Ross-Heidecke. La propiedad se encontró con abundante vegetación.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60602017455600-2021-U



Foto 1. Inicio punto 18 del derrotero (estimado)



Foto 2. Frente de la propiedad de este a oeste



Foto 3. Frente en la parte central



Foto 4. Frente de oeste a este



Foto 5. Final del frente, punto 4 del derrotero (estimado)



Foto 6. Vista interna



Foto 7. Vista interna

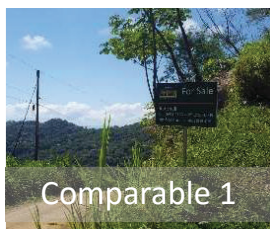


Foto 8. Perito en campo



Foto 9. Ingreso al proyecto

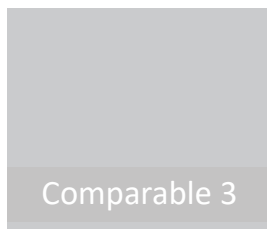
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



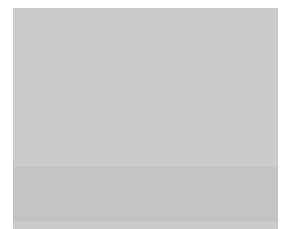
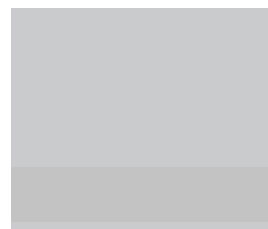
Comparable 1



Comparable 2

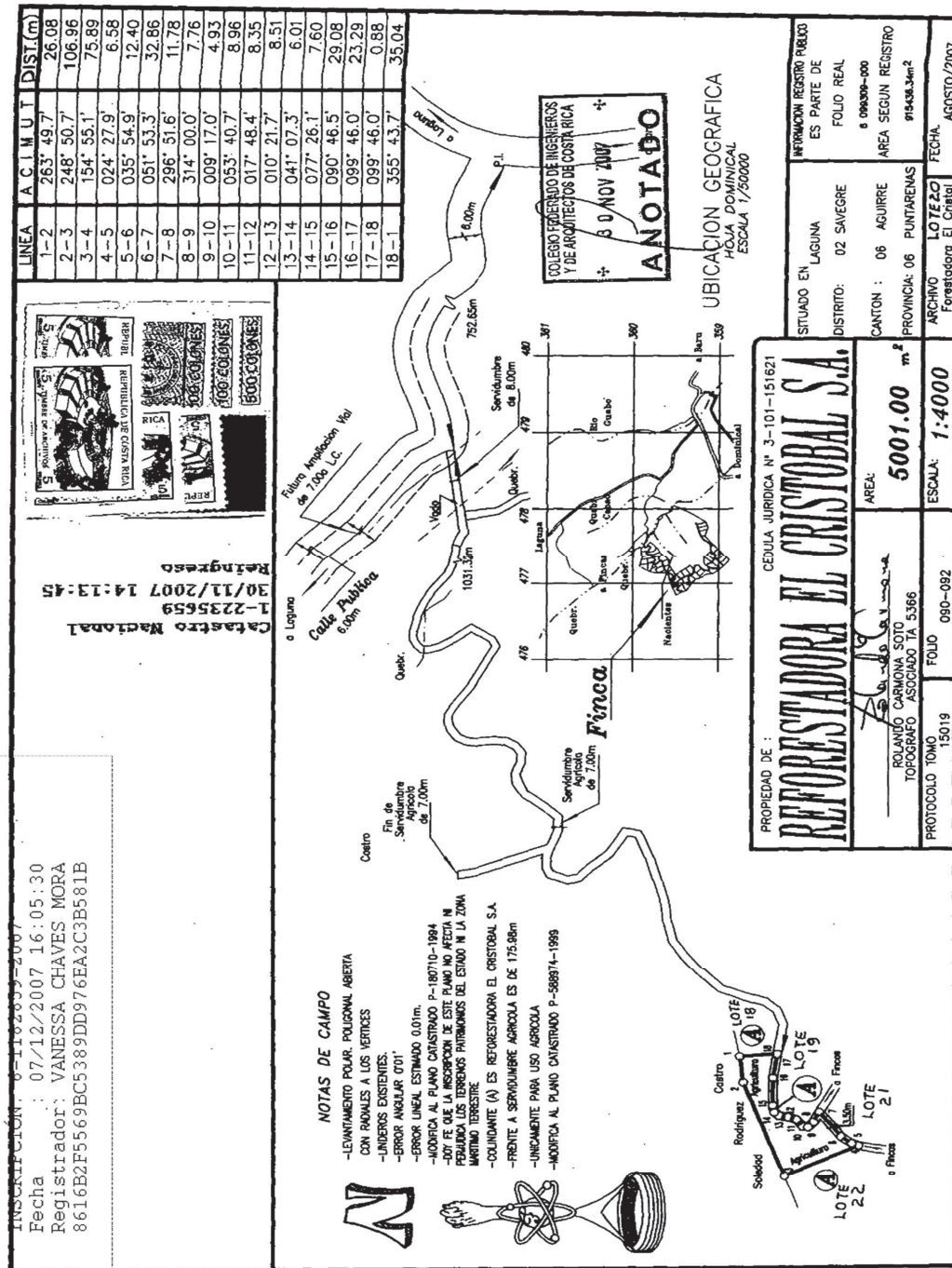


Comparable 3



PLANO DE CATASTRO

214-6062017455600-2021-U



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.

ESTUDIO DE REGISTRO 1/2

214-60602017455600-2021-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 174556-000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 174556 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA AGRICULTURA, LOTE 12
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAVEGRE CANTON 6-QUEPOS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : SOLEDAD RODRIGUEZ CASTRO
SUR : SERVIDUMBRE AGRICOLA,LOTE 15,LOTE 21 Y REFORESTADORA EL CRISTOBAL S.A
ESTE : LOTE 11 Y REFORESTADORA EL CRISTOBAL S.A
OESTE : LOTE 13
NORESTE : REFORESTADORA EL CRISTOBAL S.A.
NOROESTE : SOLEDAD RODRIGUEZ CASTRO

MIDE: CINCO MIL UN METROS CUADRADOS
PLANO:P-1182859-2007
IDENTIFICADOR PREDIAL:606020174556__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00099309	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 23,163,240.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y CINCO MIL DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00659811-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21-DIC-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: 6-00174556 -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: 6-00174556 -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: 6-00174556 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE ECOLOGICA Y LIMITACIONES
CITAS: 2009-60966-01-0002-001

ESTUDIO DE REGISTRO 2/2

214-6062017455600-2021-U

FINCA REFERENCIA 600099309 000
 AFECTA A FINCA: 6-00174556 -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: 6-00174556 -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: 6-00174556 -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: 6-00174556 -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: 6-00174556 -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: 6-00174556 -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: 6-00174556 -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: 6-00174556 -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: 6-00174556 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
 CITAS: 2011-127124-01-0001-001
 AFECTA A FINCA: 6-00174556 -000
 INICIA EL: 10 DE MAYO DE 2011
 LONGITUD: 2009.00 METROS
 ANCHO: 7.00 METROS
 RUMBO: NORESTE A SURESTE
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
 6 99309-000 6 99309-000
 6 162612-000 6 162612-000
 6 170704-000 6 170704-000
 6 174545-000 6 174545-000
 6 174546-000 6 174546-000
 6 174547-000 6 174547-000
 6 174548-000 6 174548-000

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
 6 174549-000 6 174549-000
 6 174550-000 6 174550-000
 6 174551-000 6 174551-000
 6 174552-000 6 174552-000
 6 174553-000 6 174553-000
 6 174554-000 6 174554-000
 6 174555-000 6 174555-000
 6 174556-000 6 174556-000
 6 174557-000 6 174557-000
 6 174558-000 6 174558-000
 6 174559-000 6 174559-000
 6 174560-000 6 174560-000
 6 174561-000 6 174561-000
 6 174563-000 6 174563-000
 6 174564-000 6 174564-000
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
 CITAS: 2011-127124-01-0001-001
 AFECTA A FINCA: 6-00174556 -000
 INICIA EL: 10 DE MAYO DE 2011
 LONGITUD: 2009.00 METROS
 ANCHO: 7.00 METROS
 RUMBO: NORESTE A SURESTE
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
 6 99309-000 6 99309-000
 6 162612-000 6 162612-000
 6 170704-000 6 170704-000
 6 174545-000 6 174545-000
 6 174546-000 6 174546-000
 6 174547-000 6 174547-000
 6 174548-000 6 174548-000
 6 174549-000 6 174549-000
 6 174550-000 6 174550-000
 6 174551-000 6 174551-000
 6 174552-000 6 174552-000
 6 174553-000 6 174553-000
 6 174554-000 6 174554-000
 6 174555-000 6 174555-000
 6 174556-000 6 174556-000
 6 174557-000 6 174557-000
 6 174558-000 6 174558-000
 6 174559-000 6 174559-000
 6 174560-000 6 174560-000
 6 174561-000 6 174561-000
 6 174563-000 6 174563-000
 6 174564-000 6 174564-000
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA LEGAL LEY 9024
 CITAS: 2017-569735-01-0271-001
 EXP. 2017-964-RIM RESOLUCIÓN DE LAS 16 HORAS DEL 28-8-2017
 AFECTA A FINCA: 6-00174556 -000
 INICIA EL: 28 DE AGOSTO DE 2017
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-01-2021 a las 13:12 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

ER

214-60602017455600-2021-U

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 fue posible verificar el número de ningún abonado

Nombre del proveedor del servicio: _____

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado: _____

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. 1782185

Nombre del proveedor del servicio: ICE

Número telefónico del proveedor: No fue posible verificar el número de la zona

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: _____Nombre del abonado: _____

Observaciones: _____