

Número Nas:	5087562
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

1	Observaciones generales
4	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	50103017887900
---------	----------------

Localización

Provincia	5° Guanacaste
Cantón	1° Liberia
Distrito	3° Mayorga
Señas:	Del Restaurante y albergue Nueva Zelandia, 640 m al norte (servidumbre agrícola)



Resumen de informe

Monto en letras:	(Dieciseis Millones Cuatrocientos Nueve Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
Valuador:	Abner Manuel Rockbrand Campos
	Firma
	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">Perito Externo</div>

Valor total:	₡	16 409 000.00
Valor de terreno:	₡	16 409 000.00
Liquidez:		Baja

1 Observaciones generales

1. La calle al frente del inmueble es de tierra.

4 Observaciones importantes

1. Hay riesgo aparente de deslizamiento.
2. No hay disponibilidad de agua potable.
3. No hay disponibilidad de servicio eléctrico.
4. La liquidez del inmueble es baja.

1 Observaciones técnicas (exclusivamente para el perito e Ingeniería y Valuación).

1. En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 3.

Advertencias por parte de Ingeniería y Valuación:

1) La presente hoja resumen se basa en datos incluidos por el perito en las siguientes páginas del informe de avalúo. Las observaciones se clasifican de acuerdo a criterios definidos por la Gerencia de Ingeniería y Valuación del Banco, en 3 categorías:

- a) **Observaciones generales:** Son de carácter informativo y están definidas a partir del tipo de informe y la caracterización de la zona y construcciones (si las hubiera).
- b) **Observaciones importantes:** Corresponden a parámetros que son considerados fundamentales para el análisis del bien inmueble. Deben estar justificadas y complementadas mediante comentarios u observaciones en la siguiente página del informe, donde el perito indique cómo las ha tomado en consideración. Si no están debidamente justificadas, el perito deberá actualizar el informe.
- c) **Observaciones técnicas:** Son exclusivas para consideración del perito durante la elaboración del informe y análisis de la oficina de Ingeniería y Valuación en caso de que sea requerida una revisión del valor.

2) Esta hoja resumen es solamente una herramienta más para el análisis de la información contenida en las siguientes páginas del informe de avalúo

3) Si se registrara alguna "Alerta restrictiva", el informe queda sin efecto para el Banco y pierde validez para cualquier trámite.

OBSERVACIONES

DETALLE DE OBSERVACIONES IMPORTANTES

1. Riesgo aparente de deslizamiento.
La propiedad posee dos colinas en donde se observa erosión laminar
2. Indicación de que no hay disponibilidad de agua potable.
No existe cañería al frente de la finca, y se desconoce si hay cañería en la calle publica a 639.64m
3. Indicación de que no hay disponibilidad de servicio eléctrico.
El servicio eléctrico se encuentra frente a la calle publica a 639.64m
4. Liquidez baja.
La propiedad no tiene inscrito la servidumbre agrícola a favor de la finca, por lo cual no posee un acceso legal.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

En el área inmediata no se encontraron rótulos de se vende, se procede a buscar lotes en internet en zonas homogéneas de Dos Ríos de Upala, Quebrada Grande. Se encontraron finca con áreas mayores a 100ha y fincas entre 2 a 10ha.

Informe de avalúo Agropecuario u otros usos relacionados		BCR	Cod. 7531 V-2022.1																				
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR																							
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€684.00																				
	# Nas / # Orden: 5087562	Tiene Construcciones?	No																				
Fecha avalúo de referencia: 23/05/2019		Valor en avalúo de referencia: €20 410 000.00																					
VALUADOR	Valuador: Abner Manuel Rockbrand Campos	Teléfono: 8309-8016 / 2665-0563																					
	Empresa: Abner Manuel Rockbrand Campos	Correo electrónico: rockbrand7@hotmail.com																					
País: Costa Rica Provincia: 5 Guanacaste Cantón: 1 Liberia Distrito: 3 Mayorga																							
Señas: Del Restaurante y albergue Nueva Zelandia, 640 m al norte (servidumbre agrícola)																							
Latitud (CRTM 05) 1 202 569 N		Longitud (CRTM 05) 346 331 E (Sistema de coordenadas geográficas: 10.87224, -85.4055)																					
Hay fincas asociadas? No																							
FINCA	<table border="1"> <thead> <tr> <th>N</th> <th>Matrícula</th> <th>Duplicado</th> <th>Horizontal</th> <th>Identificador predial</th> <th>Área según registro</th> <th>No. plano de catastro</th> <th>Área según catastro</th> <th>Propietario(s)</th> <th>Detalle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>178879</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>50103017887900</td> <td>49 515.00 m²</td> <td>G-1356830-2009</td> <td>49 515.00 m²</td> <td>BANCO DE COSTA RICA</td> <td>Finca 1</td> </tr> </tbody> </table>			N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastro	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle	1.	178879	0	0	50103017887900	49 515.00 m ²	G-1356830-2009	49 515.00 m ²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1
	N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastro	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle													
1.	178879	0	0	50103017887900	49 515.00 m ²	G-1356830-2009	49 515.00 m ²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Matrícula</th> <th>Orientación</th> <th>Colindantes de la finca</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 178879</td> <td>N-S-E-O</td> <td>N Sin construcciones S Sin construcciones E Servidumbre O Río, quebrada o arroyo</td> </tr> </tbody> </table>			Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca	1. 178879	N-S-E-O	N Sin construcciones S Sin construcciones E Servidumbre O Río, quebrada o arroyo															
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca																					
1. 178879	N-S-E-O	N Sin construcciones S Sin construcciones E Servidumbre O Río, quebrada o arroyo																					
Tiene gravámenes o anotaciones? Sí Inciden en el valor? No																							
Uso propuesto de Avalúo: Financiamiento de hipoteca																							
Uso actual: Agropecuario Comentarios:																							
El mayor y mejor uso es: Tal y como está																							
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Área valorada: 49 515.00 m ²		Mejoras al terreno: Muros Calles Terrazas Otras:																				
	Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro		Uso de suelo: Agropecuario Uso actual coincide con el de la zona?: Sí																				
Topografía predominante: Ondulada		Vista panorámica: Sí	Punto de amarre: Medida in situ congruente con plano de catastro																				
Forma: Irregular		Disponibilidad de agua potable*: No hay disponible	Red externa Pozo Naciente																				
Forma 2: Otra		Servicio eléctrico*: No hay	TV Cable Teléfono Fibra óptica																				
Pendiente: Variable Pendiente máxima (%): Entre 10% y 20%		Comunicaciones: *Electricidad *Alcantarilla Paso Agrícola Otra (*)	Servidumbres: Calle al frente: Tierra																				
Proximidad a cima de talud*: No aplica		* Ver Observaciones Como acceso habilitado a la finca. La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.																					
Proximidad a pie de talud*: No aplica																							
Cuerpo de agua cercano*: Quebrada Distancia: 0 m																							
Riesgos aparentes: Ninguno Deslizamiento Inundación Otro																							
* Condición más crítica																							
SERVIDUMBRE AGRÍCOLA	Está señalada en el plano? Sí		Está inscrita? Se desconoce																				
	Está delimitada en el terreno? Sí		Características coinciden con lo indicado en el plano de catastro? Sí																				
Largo: 639.6 m Ancho: 7.0 m		Da acceso también a otros inmuebles? Sí																					
Orientación: S a N		Hay limitaciones para el libre tránsito de los fundos dominantes? Sí																					
Observaciones: La servidumbre no se encuentra inscrita a favor de la finca.		Acceso indicado en linderos registrales? No																					
Via de acceso: Material: Tierra Condición: Bueno																							
DESCRIPCIÓN DE FINCA	Tip de zona: Pueblo rural Rango de elevación (m.s.n.m) 665.0 a 630.0																						
	Distancia a centro de población más cercano: La propiedad se encuentra a 5.2km de dos Ríos de Upala y a unos 13km de Quebrada Grande de Liberia																						
	Vías de acceso: Carreteras terciarias La calle publica es la ruta nacional 917 que conecta las rutas nacionales 1 y 4, pasando por los pueblos Quebrada Grande, Dos Ríos de Upala y Brasilia. El acceso a la finca es por medio de una servidumbre agrícola de 7m de ancho y un largo a la propiedad de 639.64m.																						
	Suelos: Los suelos son Andisoles, los cuales provienen origen volcánico, teniendo como característica general una buena fertilidad aparente y con buenas propiedades físicas para desarrollar actividades agropecuarias y forestales.																						
	Topografía: La propiedad se encuentra en las faldas del complejo volcánico Orosi-Cacao, las pendientes predominantes van de sur a norte y de este a oeste todas con dirección hacia la quebrada colindantes.																						
	Agua: La propiedad posee dos quebradas una de norte a oeste y otra de este a oeste. La primera es una quebrada que mantiene su caudal durante todo el año.																						
	Cercas: Postes de madera en condición regular a 4 líneas de alambre de púas en colindancia Sur, Este y parte de la norte, las demás colindancias no poseen delimitación física definida.																						
	Cultivos (adaptación al suelo y la región): La propiedad posee un bosque secundario y áreas de pastoreo con pasto natural con mucha presencia de malezas (hoja ancha)																						
RESUMEN	Valor total estimado: €16 409 000.00 (Dieciséis Millones Cuatrocientos Nueve Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)																						
	◆Liquidez: Baja	Ni hay un mercado activo ni se conoce de posibles compradores. Los eventuales compradores sólo muy ocasionalmente surgirán. Muy posiblemente pasarán años antes de que aparezca algún interesado, y aún así, el precio estará en "veremos".																					
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección: 23 de abril de 2022	Otras inspecciones:																					
	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)	☑ Anexo 1. Plano de Catastro ☑ Anexo 2. Estudio de registro ☑ Anexo 3.																				

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c / m ²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m ²)	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	20 973.00	615.00			1.00	615.00	12 898 395.00
2	Sección 1	28 542.00	615.00	0.20	Zona de protección de bosque y quebrada	0.20	123.00	3 510 666.00
3								
4								
Área Total (m ²)		49 515.00				Total valor de terreno (c)*	€	16 409 000.00

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.



Inicio de servidumbre



Vista de la servidumbre



Vista de la fincas



Vista de la finca



Área boscosa



Vista aérea de la finca



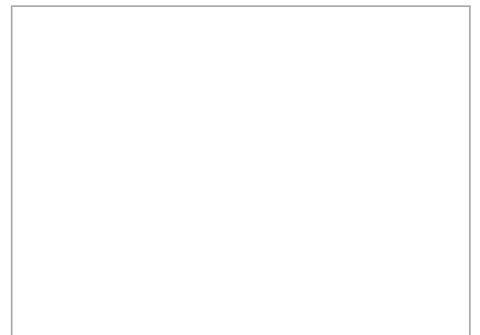
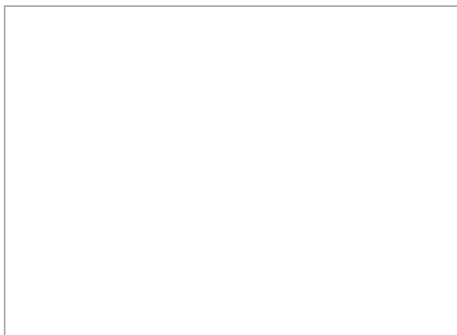
Vista aérea de la finca



Vista aérea de la finca



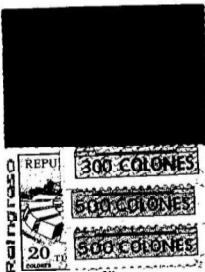
Vista aérea de la finca



INSCRIPCIÓN: S-1358830-2009
 Fecha: 10/07/2009 15:12:50
 Registrador: FERNANDO GONZALEZ CALDERON
 286D718ED90E0DE60504E17EA246AB5

Catastro Nacional
 1-2412957

09/07/2009 10:29:29



D E R R O T E R O		
LINEA	A Z I M U T	DISTANCIA
1 - 2	184°53'57"	6.22m
2 - 3	160°42'36"	21.19m
3 - 4	237°43'28"	89.89m
4 - 5	219°12'26"	49.04m
5 - 6	243°26'06"	62.61m
6 - 7	244°05'37"	38.91m
7 - 8	221°33'59"	70.84m
8 - 9	246°15'02"	27.31m
9 - 10	206°46'44"	119.85m
10 - 11	304°35'32"	35.23m
11 - 12	299°39'33"	82.86m
12 - 13	355°59'09"	57.14m
13 - 14	25°16'40"	39.81m
14 - 15	87°01'07"	96.13m
15 - 16	42°08'15"	28.32m
16 - 17	349°22'49"	32.56m
17 - 18	06°14'31"	64.38m
18 - 19	54°21'37"	65.22m
19 - 20	81°01'39"	38.47m
20 - 21	113°57'45"	39.40m
21 - 22	100°53'08"	52.95m
22 - 23	77°54'19"	71.59m
23 - 1	64°39'14"	44.85m



UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA CACAO ESCALA 1/50000



NOTAS:

LA FINCA N° 5007215-00 ES FUNDO SIRVIENTE DE LA SERVIDUMBRE AGRICOLA AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575, ARTICULO 33.
 LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
 ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR 0'01", LINEAL 0.01m
 DISTANCIA FRENTE A SERVIDUMBRE AGRICOLA: 27.41m
 MODIFICA AL PLANO: G-0099218-93
 ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO

INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO
 ES PARTE DE:
 FOLIO REAL N°
5085701-000
 AREA SEGUN REGISTRO :
 278239.01 m²

UBICADO EN: NUEVA ZELANDIA
 DISTRITO: 03 MAYORGA
 CANTON: 01 LIBERIA
 PROVINCIA: 05 GUANACASTE

RONALDO LOPEZ VILLEGAS
 TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 2909

AREA
49515 m²
 PROTOCOLO - TOMO
 16093 FOLIO
 74
 ESCALA
 1: 5000 FECHA
 FEBRERO/2009

ARCHIVO: RL8

24/5/22, 13:03

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 178879-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 178879 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE REPASTOS
SITUADA EN EL DISTRITO 3-MAYORGA CANTON 1-LIBERIA DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : 3101-598795

SUR : ZELANDIA SA Y QUEBRADA

ESTE : ZELANDIA SA

OESTE : QUEBRADA

MIDE: CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS
PLANO:G-1356830-2009

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00085701	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 104,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-000019

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00511080-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-AGO-2017

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

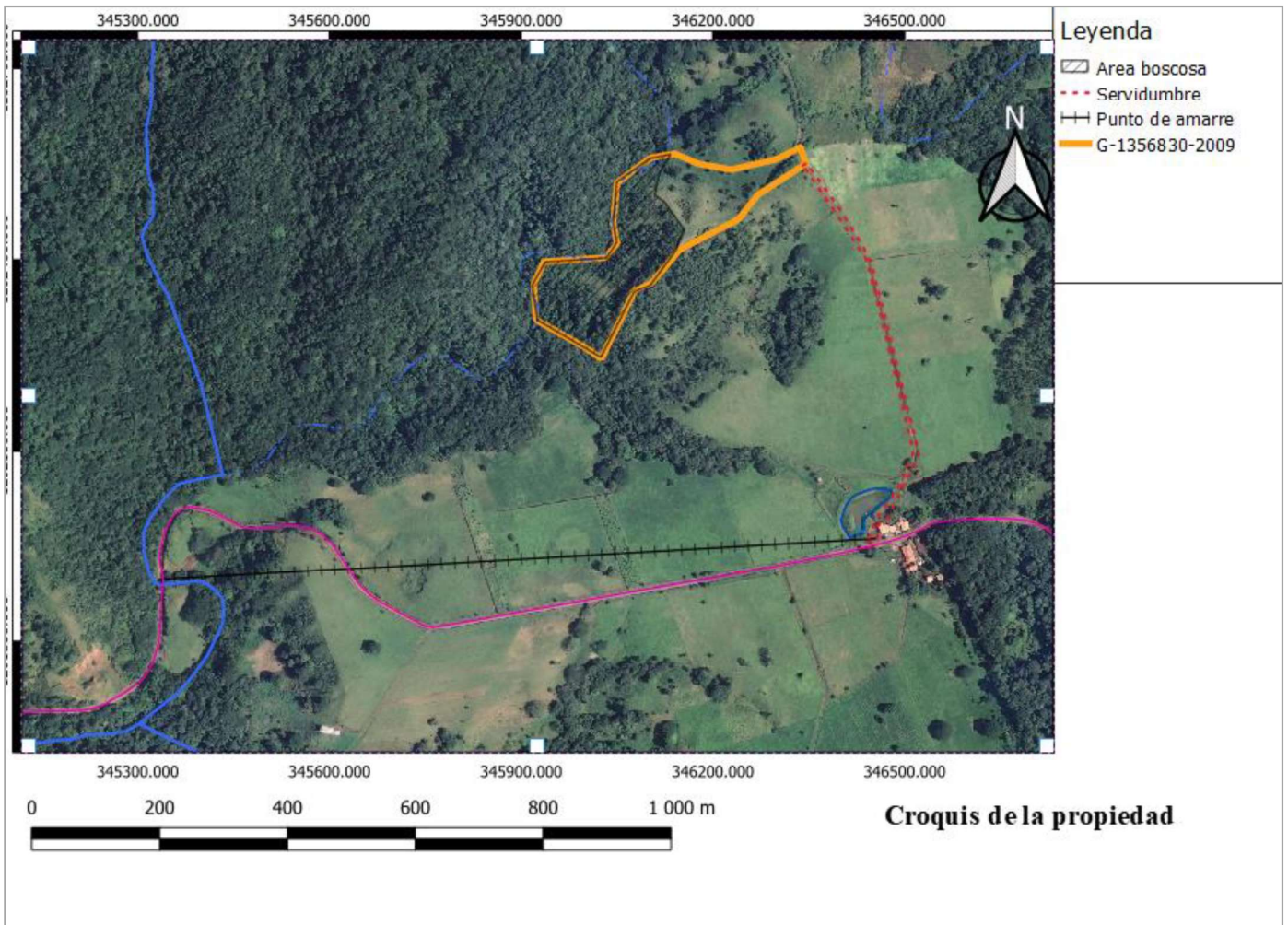
CITAS: 274-06536-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5018710 000

AFECTA A FINCA: 5-00178879 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY



Croquis de la propiedad