

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES	214-50902011069200-2018-U		
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	Proporción de Derechos		100%
4-000-001021					
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	09 - NANDAYURE				
Distrito:	02 - SANTA RITA				
Localidad:	SANTA RITA DE NANDAYURE				
DIRECCIÓN EXACTA					
NANDAYURE, SANTA RITA, DEL REDONDEL DE TOROS 500 METROS NORTE Y 50 METROS OESTE.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	G-0965185-1991	180,77 m2			
Identificador Predial	50902011069200	180,77 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢2.294.694,38			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢2.294.694,38			
VALOR EN LETRAS:		DOS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO COLONES 38/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	72 meses	Ámbito mínimo 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	Avalúo bien temporal BNCR. No se valoran edificaciones. Lote se ubica en zona catastrada, y se indica Inconsistencia Tipo 5 y Modificación Tipo 6, se recomienda criterio del departamento legal del BNCR (Ver Hoja 3).				
Nombre del Perito					
Ing. Carlos Enrique Sibaja Solano					
Tipo de Profesional					
Ingeniero Civil		CED Liberia		Firma del Perito	
Número de registro	IC- 18128	Emp.	Identificación N°		205960634
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		12 julio 2018		Fecha informe:	
16 julio 2018					
Números telefónicos para contacto		8842-9263 - 2671-1953			
Correo electrónico / Dirección WEB		carlos.sibajasolano@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-50902011069200-2018-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1		2		3		4		5	
			Factor		Factor		Factor		Factor		Factor	
VALOR €/m2			20.000,00		14.000,00		17.000,00				0,00	
Área	180,77		250,00	1,1129	540	1,3000	315	1,2011	1,0000		1,0000	
Nivel	0		0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Frente	13,21		10	1,0721	25	0,8526	-	1,0000	1,0000		1,0000	
Fondo	26,3		-	1,0000	-	1,0000	-	1,0000	1,0000		1,0000	
Forma	Irregular		Regular	0,7000	Regular	0,7000	Regular	0,7000	1,0000		1,0000	
Pendiente	0%		0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	3		5	1,0523	5	1,0523	5	1,0523	1,0000		1,0000	
Servicios 1	1		1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 2	16		16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	5		3	0,8788	2	0,8238	3	0,8788	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			0,7724		0,6726		0,7775		1,0000		1,0000	
Valores Homologados			15.447,58		9.416,57		13.218,31					
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	€12.694 /m2		Valor ajustado		€12.694 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área		180,77 m2		€/ m2					
VALOR UNITARIO FINAL							€12.694,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€2.294.694,38					
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	CALLE PÚBLICA					CALLE DE LASTRE						
SUR	JUAN CASTRO ALFARO					TERRENO EN VERDE						
ESTE	CALLE PÚBLICA					CALLE DE LASTRE						
OESTE	CALLE PÚBLICA					CALLE DE LASTRE						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE				NORTE				PRECISIÓN		3,00 m	
3	361.642				1.109.452						Altitud	
4	361.642				1.109.440						330	
											330	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lotes vendidos Proyecto San Pablo, Banhvi, Lotes de 250 m2. 10 m de frente.				Base de Datos		27853000			14/7/2018		
					Coordenadas		Este	364.990	Norte	1.109.422		
2	Lote en Venta, Santa Rita, carretera principal, 540 m2, asfalto, a 500 m de CTP				Oferta		83060619			16/7/2018		
							ps://nandayure.olx.co.cr/se-vende-lote-en-nandayure-guanacaste-iid-9856425					
3	Lote en Venta, San Pablo de Nandayure, 315 m2, a 200 m de Calle Principal				Oferta		83031371			16/7/2018		
							https://nandayure.olx.co.cr/lote-guanacaste-iid-1005339887					
4					Oferta							
					Coordenadas		Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50902011069200-2018-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	NO	Media Baja
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ	Baja
Medidores instalados				a 1500 m	Actividad del lugar
				MIXTA AGRICOLA - RESIDENCIAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	13,21 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	26,30 m		Pendiente %	0%	
Relación:	1,99091597		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Esquinero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: _____					
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres: _____					
Cuerpo de agua cerca	Distancia	(NO CUERPO DE AGUA CERCA)		Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 62,80%					
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
12/7/2018	No se observa afectación física negativa en bien valorado a causa de gravámenes indicados en copia de estudio registral.				
OBSERVACIONES					
No se valora edificación, linderos cercados al momento de inspección. Se logra verificar ubicación geográfica de lote mediante navegador GPS. Hay viviendas vecinas que cuentan con servicios públicos habilitados al momento de inspección. Se recomienda limpiar terreno. En apariencia el lote valorado tendría disponibilidad de servicios públicos básicos ya que hay viviendas vecinas a dicho lote, las cuales se encuentran habitadas y cuentan con servicios conectados (Ver registro fotográfico). Lote se ubica en zona catastrada, y se indica Inconsistencia Tipo 5 y Modificación Tipo 6, se recomienda criterio del departamento legal del BNCR. Inconsistencia Tipo 5 se refiere a discrepancia en asiento registral y Modificación Tipo 6 se refiere a variación en los colindantes.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-50902011069200-2018-U		
CONSTRUCCIONES												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
NO SE VALORA	-	-	-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
TOTAL	-		-						-			
OBRAS COMPLEMENTARIAS												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
TOTAL			-						-			
MEJORAS AL TERRENO												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
TOTAL			-						-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES									¢0,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00			
VALOR TOTAL									¢0,00			
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN												
DEFINICIONES												
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)							
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado							
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición							
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente							
Edad	Edad del bien (años de construido)											
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke								
ESTADO O MB B I R D M MM DM ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN												

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.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-50902011069200-2018-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:		Uso predominante:	
Estado de la edificación:	Avance:	Presupuesto:	¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	Nombre		
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	Porcentaje de cobertura:	Año de construcción:	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES:	
Estructura		Sistema eléctrico:	
Paredes		Entubado Conduit _____	
Entrepiso		Porcentaje _____	
Techos		Caja breaker _____	
Cubierta		Interruptor _____	
Cielos		Estado General _____	
Pisos		Gas LP _____ Ubicación _____	
Fachada			
Aposentos			
Baños		Estado Físico y Mantenimiento:	
Otros		Paredes _____	Cielos _____
Red de agua caliente		Pisos _____	Cubierta _____
Tanque captación de agua			
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos _____	Paredes _____	Pisos _____	Cielos _____
Pisos _____			
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			Equivalente al: 0,0%
4			del monto del crédito destinado a construcción
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
AL MOMENTO DE INSPECCIÓN, EL LOTE CUENTA CON UNA EDIFICACIÓN EN PÉSIMO ESTADO DE CONSERVACIÓN, EN ESTADO DE DEMOLICIÓN. NO SE VALORA EDIFICACIÓN.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50902011069200-2018-U

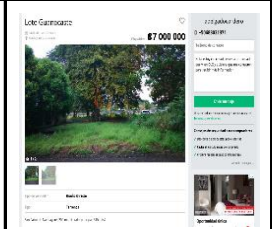


VISTA FRONTAL- CALLE PÚBLICA DE ACCESO- CONSTANCIA DE VISITA


PREVISTA DE MEDIDOR ELÉCTRICO AL FRENTE DEL BIEN TEMPORAL DEL BNCR AL MOMENTO DE INSPECCIÓN
NO SE VALORA EDIFICACIÓN - LINDEROS DE INMUEBLE CERCADOS AL MOMENTO DE INSPECCIÓN


FOTOGRAFÍA DE LA CALLE PÚBLICA QUE DA ACCESO AL LOTE (HAY VIVIENDAS CERCANAS HABITADAS Y CON SERVICIOS PÚBLICOS HABILITADOS AL MOMENTO DE INSPECCIÓN) . (EN APARIENCIA HAY DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS)

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

CATASTRO NACIONAL SECCION DE MICROFILM	
FOLIO 86	IMAGEN 189
FECHA 9 MAY 1991	FIRMA <i>[Signature]</i>

**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:

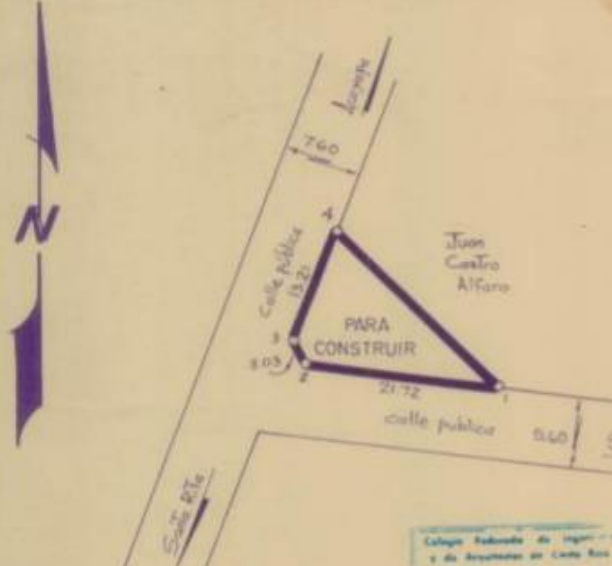
G-965185-91

7 MAY 1991

Fecha
Firma Autorizada







DERROTERO			
LINEA	AZIMUT		DISTANCIA m CM
	°	'	
1 2	276	56	21 12
2 3	336	54	3 03
3 4	20	56	13 21
4 1	134	33	26 30

Doy fe de que no se rectificaron linderos.
 Poligonal abierta, levantamiento por error angular 00'02", error lineal 0.02 m.
 Distancias dadas en metros.
 Doy fe de que la calle que indica como acceso existe en la realidad.
 Se inscribe este plano en perjuicio de los derechos del Estado para todos los efectos de las limitaciones que las leyes de aguas y caminos y zona marítima-terrestre establecen.

Catastro Nacional de Inmuebles y de Aduanas de Costa Rica

19 ABR 1991

AUTORIZADO



PLANO DEL TERRENO En Posesión de: ALEXIS ROSALES ARAYA	cédula: 5-145-634	SITUADO EN: Santa Rita DISTRITO: 2- Santa Rita CANTON: 9- Nandorene PROVINCIA: 5- Guanacaste	INFORMACION REGISTRO PUBLICO TOMO: FOLIO: NUMERO: ASIENTO: AREA:
---	--------------------------	---	---

AREA:
180.77 m²

ESCALA:
1:500

FECHA:
Abril 1991

PROTOCOLO:
TOMO 6261
FOLIO 4

ARCHIVO:

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) [Ayuda](#) [Preguntas Frecuentes](#) [Entidades Receptoras](#) [Contactenos](#) [Desconectar](#) [Cartas Enrique Sabaya](#)[Bienes Monitoreados](#)[Búsqueda Gráfica Marcas](#)[Carrito de Compras](#)[Consultas Gratuitas](#)[Certificación Imágenes](#)[Detalle de Servicios](#)[Historial de Compras](#)[Historial de Usos](#)[Impuesto Personas Jurídicas](#)[Índice Personas Físicas](#)[Índice de Personas Jurídicas](#)[Transitorio III Ley 9428](#)[Mi Cuenta](#)[Mi Inventario](#)[Reserva de Matricula](#)[Solicitud de Placas](#)[Salidas del País](#)

Avisos importantes:

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.



REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 110692-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 110692 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SANTA RITA CANTON 9-NANDAYURE DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 13 MTS 21 CMS

SUR : JUAN CASTRO ALFARO

ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 21 MTS 72 CMS

OESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 3 MTS 03 CMS

MIDE: CIENTO OCHENTA METROS CON SETENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:G-0965185-1991

IDENTIFICADOR PREDIAL:509020110692

VALOR FISCAL: 1,700,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2018-00172957-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23 DE MARZO DE 2018

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

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 430-14032-01-0004-001

AFECTA A FINCA: 5-00110692- -

INICIA EL: 30 DE JULIO DE 1991

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 12-Julio-2018 a las 09.39.51 horas

Emitido el 12-07-2018 a las 09:40 horas

[Continuar](#) [Reservar](#) [Comprar](#)

© 2013. Todos los derechos reservados. 2013. Registro Nacional. San José, Costa Rica. Asesoría Postal 523-2018. Consultas:
rnpdigital - webmaster@rnp.gob.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior