

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - Direccion de Recursos Materiales			214-50203003238100-2020-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		JAIRO ALBERTO ARRIETA OBANDO ---- N° ex deudor 6182-1			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica	4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica	4-000-001021	Proporción de Derechos
EXDEUDOR	JAIRO ARRIETA OBANDO				100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	02 - NICOYA				
Distrito:	03 - SAN ANTONIO				
Localidad:	SAN ANTONIO				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ESCUELA DE SAN ANTONIO 195 METROS AL SUROESTE, 160 METROS AL NOROESTE, PARTE SERVIDUMBRE AGRICOLA 1215 METROS AL NOROESTE Y 245 METROS AL SUR. (SOBRE FINCA DE VECINA)					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según		el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	G-9458-1974	26.350,00 m2		26.350,00 m2	
Identificador Predial	50203003238100	26.350,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢14.492.500,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢14.492.500,00			
VALOR EN LETRAS:	CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS 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	Finca con problemática de acceso ya que donde marca el plano la servidumbre no se permite el acceso, dicho acceso a la finca tubo que hacerse por la finca de la vecino del costado Norte				
Nombre del Perito	Victor Manuel Carrillo Zuñiga				
Tipo de Profesional	Ing Topografo		Firma del Perito		
Número de registro	20796	Emp.	Identificación N°		1-1113-0537
Nombre de la empresa	Cardes Consultora Agrofinanciera S.A.				
Nombre y firma representante legal de la empresa	Ing. Jose Ramon Cardenas Sequeira				
Fecha inspección:	23 abril 2020		Fecha informe:	24 abril 2020	
Números telefónicos para contacto	8821-8986 -26867656				
Correo electrónico / Dirección WEB	joracard@outlook.es				

AVALÚO DEL TERRENO				214-50203003238100-2020-R			
ÁREA CULTIVADA							
Descripción	Área		Estado	Valor Unit.		Valor Total	
	ha	m2		¢ / ha		¢	
Finca	2	6.350,00	B	5.500.000,00		14.492.500,00	
						0,00	
						0,00	
						0,00	
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA							
						0,00	
						0,00	
						0,00	
						0,00	
TOTAL	2	6.350,00				14.492.500,00	
RECARGO POR SITUACIÓN							
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo			Valor del recargo ¢	
						0,00	
						0,00	
TOTAL	0,00					0,00	
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	1	Frente:	60,00 m	Área: 1ha
Mejoras al terreno:						0,00	
VALOR DEL TERRENO							
VALOR TOTAL	¢14.492.500,00						
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO							
LINDEROS ACTUALES							
NORTE	Quebrada los Puntales, Leoncio Obando, Sabas				zona de proteccion - finca		
SUR	Leoncio Obando y Sabas Nicolas Arrieta				finca		
ESTE	Servidumbre y Leoncio Obando				acceso - finca		
OESTE	Sabas Nicolas Arrieta				finxca		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05							
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud
1	341.845			1.127.596			103
2	341.844			1.127.465			113
3	342.083			11.276.061			96
4	341.960			1.127.642			99
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES							
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Tamaño del Lote m²: 74000 Precio/M² de terreno: ¢1,756https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-fincas/vendo-bella-finca-en-san-antonio-nicoya-guanacaste/15107721?regionslug=heredia-provincia-san-antonio&list=categoryregion&catslug=bien-es-raices-venta-de-propiedades-fincas	Oferta				24/4/2020	
		Coordenadas	Este		Norte		
2	JUAN CARLOS MAYORGA OBANDO Del Cruce - Nicoya - Corralillo - Los Angeles de Corralillo 171 metros al oeste	Base de Datos	88219886			24/4/2020	
		Coordenadas	Este	348.264	Norte	1.130.309	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						214-50203003238100-2020-R				
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>				<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>						
Tipo de ruta	Camino no clasificado			Caño	NO	Sistema Sanitario		Tanque séptico		
Material	Tierra			Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial		NO		
Ancho de vía	7,00 m			Cordón	NO					
Acera	NO			<b>ACCESO A LA FINCA</b>				servidumbre		
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>						<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>				
Teléfono	NO			Internet por Cable	NO	Clase social		Media		
Alumbrado	NO			Jardines y Parques	NO	a 0 m	Clase social zonas cercanas		Media	
Electricidad	NO			Transporte Público	NO	a 1000 m	Densidad poblacional		Media	
Agua Potable	NO			Edificios Comerciales	NO	a 75000 m	Facilidades Mano de Obra		Regular	
Señal celular	SÍ			Recolección de basura	NO	Actividad del lugar				
TV por Cable	NO			Edificios públicos / comunales	NO	a 1000 m	<b>GANADERIA</b>			
Medidores instalados	Ninguno									
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>										
Cercanía a Zonas Protegidas	8,00 km		Precipitación promedio anual		2.200 mm		Zona de vida			
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	7,00 km		Temperatura promedio		26 °C		Bosque Seco Tropical			
		Meses secos		6						
Aprovechamiento del área de la finca		100%		Brillo solar		0,00 horas				
Cercas	PUAS		Bueno		Relieve		10 %		Mixto	
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>										
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:							NO			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):										
Cuerpo de agua cerca	Arroyo		Distancia		colinda		Posibilidad de daños		Ninguno	
Topografía	Ondulada		Pendiente		Descendente		Riesgo deslizamiento		Ninguno	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>										
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:					6,00%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>										
Clasificación por color:		7 YR 2/3			Tipo de Suelo		Inceptisol			
Capacidad de uso (USDA):		Terrenos de Cuarta Clase								
Pedregosidad:	0 %		Nula		<b>DRENAJES</b>		Interno:		Natural	Bien Drenado
							Externo:		Sitio Normal-aporta igual que recibe	
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>										
<b>FECHA ESTUDIO</b>		<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>								
21/4/2020		<b>RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS</b>								
<b>OBSERVACIONES</b>										
Finca se clasifica como medianero de topografía ondulada, es de forma irregular, con acceso por servidumbre de paso por fincas no aparente ni inscrita al costado este ( vecina no permiten el paso), se ingresa al costado norte por la propiedad de Jose Angel Obando.										

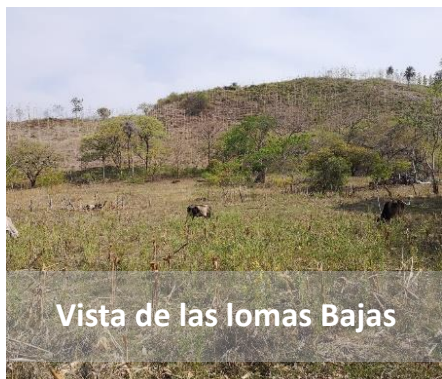


## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50203003238100-2020-R



Vista general



Vista de las lomas Bajas



Vistas de la cercas



Vista de la servidumbre



Vista topografia en area plana

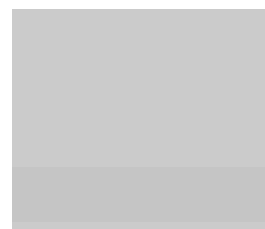
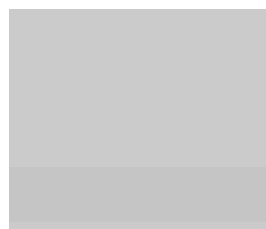
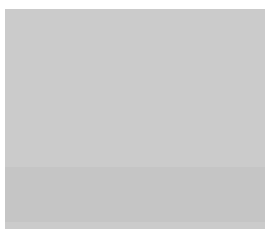


Vista de la entrada



Perito Valuador

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES





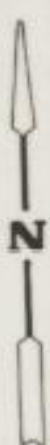
## PLANO DE CATASTRO

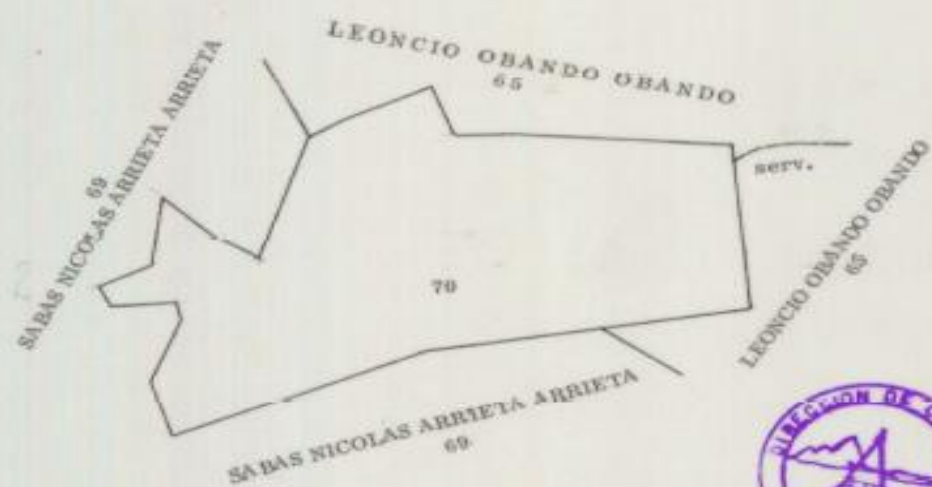
214-50203003238100-2020-R


431 92-3-3

**SECCION DE MICROFILM**  
 ROLLO #36  
 EMULSION 448  
 FECHA 25 ENE 1988

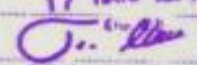
**CATASTRO NACIONAL**  
 276 405  
 ROLLO IMAGEN  
 SECCION MICROFILM AÑO 1988







**DE OFICIO**

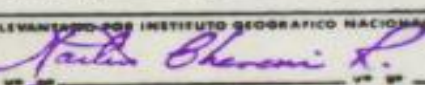
**CATASTRO**  
 No. 6/9458/70  
 17 MAYO 1979  
  
 Jefe Servicios Catastrales

Entre coordenadas 378.000 y 242.000


**INSTITUTO DE TIERRAS Y COLONIZACION**  
**DEPARTAMENTO DE TITULACION**

PLANO PARCELA N°	70	PROPIEDAD DE	Maria Esperanza Obando
SITA EN DISTRITO	S. Antonio	CANTON	Niessa
		PROV DE	Guáncase
SUPERFICIE	2	m <sup>2</sup>	6350
		ESCALA:	1:2.500

LEVANTADO POR INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL

  
 Vº SP DIRECTOR DE CATASTRO  
 SAN JOSE 15 DE Mayo DE 1974

JERE SECCION TOPOGRAFIA  
 SEPTO. TITULACION 1980



**HOJA CATASTRAL N° 1-1-3760-2400**

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-50203003238100-2020-R

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 32381---000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 32381 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN ANTONIO CANTON 2-NICOYA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

**LINDEROS:**

NORTE : QUEBRADA LOS PUNTALES, LEONCIO OBANDO Y SABAS NICOLAS ARRIETA

SUR : LEONCIO OBANDO Y SABAS NICOLAS ARRIETA

ESTE : SERVIDUMBRE EN PARTE Y EN PARTE LEONCIO OBANDO

OESTE : SABAS NICOLAS ARRIETA

MIDE: VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS

PLANO: G-0009458-1974

IDENTIFICADOR PREDIAL: 502030032381\_\_

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00032381	000	TOMO: 2259 FOLIO: 459 ASIENTO: 001

**VALOR FISCAL:** 22,718,400.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCO MILLONES CIENTO MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00455300-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-AGO-2017

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 300-18351-01-0060-001

AFECTA A FINCA: 5-00032381 -000

INICIA EL: 24 DE SEPTIEMBRE DE 1974

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-04-2020 a las 10:31 horas

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-50203003238100-2020-R

RECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS  
Unidad de Soporte técnico



## FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

### Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Si ☐ 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.

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: Si ☐ 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.

Nombre del proveedor del servicio:

Número telefónico del proveedor:

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

Nombre del abonado:

Observaciones:

Veamos iconos no dejan tener informacion

Scanned by TapScanner

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-50203003238100-2020-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		2.960,00		2.340,00		0,00		0,00		0,00	
Área	26350	10.000,00	0,8500	10.000,00	0,8500		1,0000		1,0000		1,0000
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Frente	7	50	0,6196	50	0,6196		1,0000		1,0000		1,0000
Forma	0,8	1	0,9290	1	0,9290		1,0000		1,0000		1,0000
Pendiente	10	1	0,8910	1	0,8910		1,0000		1,0000		1,0000
Ubicación	8	5	0,9264	5	0,9264		1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 2	1	16	0,6300	16	0,6300		1,0000		1,0000		1,0000
Tipo de Vía	7	4	0,8238	4	0,8238		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,2096		0,2096		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		620,41		490,46							
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	¢555 /m2		Valor ajustado		¢555 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000		Área		0,00 m2			¢0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL			¢555,00 /m2								