

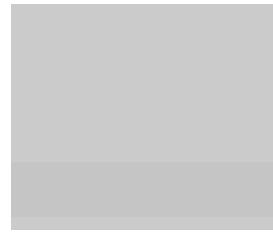
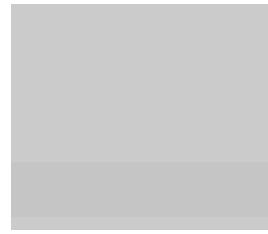
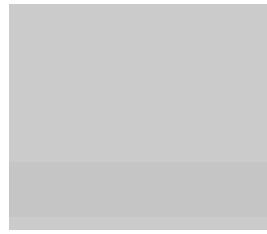
AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO			
OFICINA	214 - Dirección de Recursos Materiales			214-50203003238100-2020-R			
PROPÓSITO DEL AVALÚO	JAIRO ALBERTO ARRIETA OBANDO ---- N° ex deudor 6182-1						
NOMBRE SOLICITANTE (S)							
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica	4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derechos			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica	4-000-001021		100%
EXDEUDOR	JAIRO ARRIETA OBANDO						
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 m ²	26.350,00 m ²		
Identificador Predial	50203003238100			26.350,00 m ²			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%		0,00 m ²	Demasiá	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	Víctor 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	0,00						
					0,00	0,00						
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA												
					0,00	0,00						
					0,00	0,00						
					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						PRECISIÓN						
VÉRTICE		ESTE	NORTE			3,00 m						
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 m ² : 74000 Precio/M ² de terreno: https://www.encontrat24.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=bienes-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		
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
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		ACCESO A LA FINCA			servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS					DATOS SOCIOECONÓMICOS	
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	GANADERIA	
Medidores instalados	Ninguno					
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS						
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		
Aprovechamiento del área de la finca	100%	Meses secos	6			
Cercas	PUAS	Brillo solar	0,00 horas			
	Bueno	Relieve	10 %	Mixto		
RIESGOS POTENCIALES						
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	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:				6,00%		
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO						
Clasificación por color:		7 YR 2/3		Tipo de Suelo		Inceptisol
Capacidad de uso (USDA):		Terrenos de Cuarta Clase				
Pedregosidad:	0 % Nula	DRENajes	Internos:	Natural	Bien Drenado	
			Externos:	Sitio Normal-aporta igual que recibe		
AFECTACIONES DEL BIEN						
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
21/4/2020	RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PÚBLICOS					
OBSERVACIONES						
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

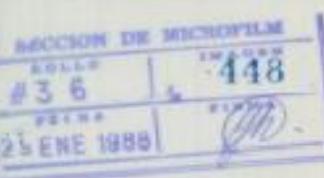
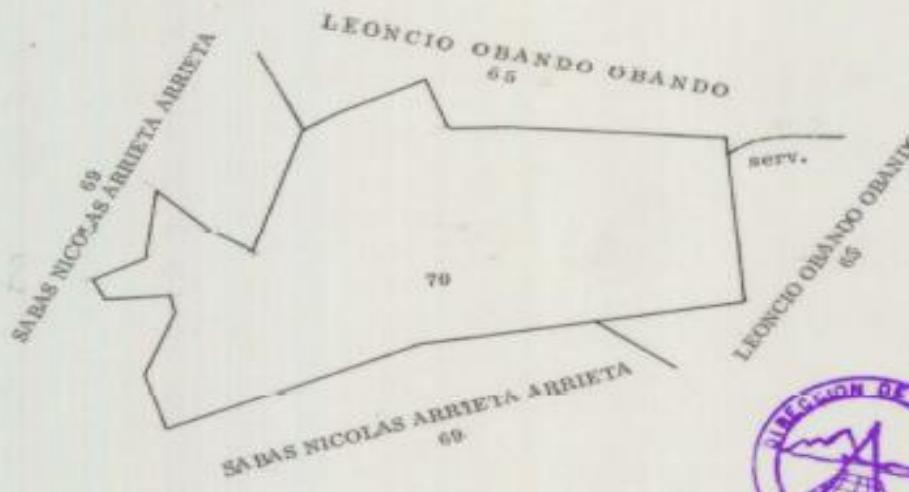
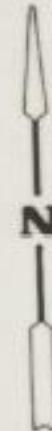
**Vista general****Vista de las lomas Bajas****Vistas de la cercas****Vista de la servidumbre****Vista topografia en area plana****Vista de la entrada****Perito Valuador****FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

PLANO DE CATASTRO

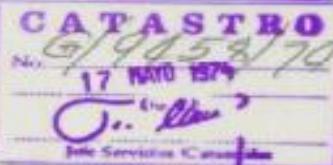
214-50203003238100-2020-R

 Sobrevuela en el sistema de fotografía
 HOY AT 10:10

431 92-3-7


 CATASTRO NACIONAL
 276 405
 ROLLO 1AÑO 1980
 SECCION MICROFILM AÑO 1980


DE OFICIO



Entre coordenadas 378,000 y 242,000

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

 PLANO PARCELA N° 70 PROPIEDAD DE María Esperanza Obando
 SITA EN DISTRITO S. Antonio CANTÓN Nicoya PROV. DE Guanacaste
 SUPERFICIE 6350 m² ESCALA 1:2,500

LEVANTADO POR INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL

 P. Obando L.
 DIRECTOR DE CATASTRO
 SAN JOSE 18 DE Mayo DE 1974

 JEFE SECCION TOPOGRAFIA
 DEPTO. TITULACION ITICO

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 CIEN 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

DIRECCIÓN 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 potablePosee servicio activo: Si No *Pozos*

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 eléctricoPosee 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: _____

Coupegasurante

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado: *Landy Sofía Gómez Obando*

Observaciones: _____

Varios vecinos informados no dejaron tener información

Scanned by TapGica

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 €/m ²		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		
		Área afectada	0,00 m ²	
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€555 /m ²	Valor ajustado	€555 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	0,00 m ²	€0 / m ²

VALOR UNITARIO FINAL **€555,00 /m²**