

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES			214-50204013355100-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	INFORME DE AVALÚO BIEN TEMPORAL BNCR				
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: WARNER VILCHEZ RIVERA, N° 6811-1					100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	02 - NICOYA				
Distrito:	04 - QUEBRADA HONDA				
Localidad:	COPAL DE NICOYA				
DIRECCIÓN EXACTA					
COPAL DE NICOYA, 400 METROS NORTE DE CEMENTERIO DE LA LOCALIDAD.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	G-781502-2002	487,37 m2			
Identificador Predial	50204013355100	487,37 m2			
Mapa Catastral	50204013355100	487,37 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			NO		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO	¢4.455.536,54				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0,00				
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢4.455.536,54				
VALOR EN LETRAS:	CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS COLONES				
	54/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	60	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	Bien Temporal del BNCR. Terreno en verde, terreno con maleza. se requiere limpieza de lote. Vértices y linderos de lote no demarcados ni cercados, se requiere demarcación topográfica de linderos. Servicios públicos no conectados al momento de inspección. Se requiere modificación de plano de catastro. Viviendas cercanas cuentan con los servicios públicos habilitados al momento de inspección.				
Nombre del Perito	Ing. Carlos Enrique Sibaja Solano				
Tipo de Profesional	Ingeniero Civil		Firma del Perito		
Número de registro	IC- 18128	Emp.	Identificación N°		2-0596-0634
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	15 julio 2019		Fecha informe:	16 julio 2019	
Números telefónicos para contacto	8842-9263 / 2671-1953				
Correo electrónico / Dirección WEB	carlos.sibajasolano@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO						214-50204013355100-2019-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2			15.000,00		5.000,00				0,00		0,00	
Área	487,37		800,00	1,1777	1021	1,2764	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	0		0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	14,26		-	1,0000	20	0,9189	1,0000		1,0000		1,0000	
Fondo	33,17		-	1,0000	-	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Forma	Reg		Reg	1,0000	Reg.	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	0		0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	5		5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	1		1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	16		16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	5		3	0,8788	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Negociación			0,8000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación			0,8280		1,1729		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados			12.419,29		5.864,45							
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	€9.142 /m2		Valor ajustado		€9.142 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área		487,37 m2		€/ m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€9.142,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€4.455.536,54						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Calle Pública					Calle Pública en lastre						
SUR	Miriam Medina Medina					Terreno con tacotal						
ESTE	Miriam Medina Medina					Terreno con vivienda						
OESTE	Victor García Montes					Terreno con vivienda						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					PRECISIÓN 3,00 m	
Frente al Terreno	360.720					1.123.458					Altitud 134	
Se requiere demarcación topográfica de vértices y linderos del terreno Bien Temporal. No se pudieron verificar vértices del lote.												
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción					Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote de 800 m2, ubicado en Quebrada Honda Nicoya. Condiciones similares a lote valorado.					Oferta		8890-4214			15/7/2019	
2	Lote de 1021 m2, ubicado en Barra Honda Nicoya. Condiciones similares a lote valorado.					Oferta		8816-9110			15/7/2019	
3						Oferta						
4												
5												
						Coordenadas		Este		Norte		
						Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50204013355100-2019-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		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	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ COOPEG.	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ COOPEG.	Transporte Público	NO	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ Asada	Edificios Comerciales	NO	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	ZONA DE FINCAS AGRÍCOLAS Y GANADERAS	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ		1 Km
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	14,26 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	33,17 m		Pendiente %	0	
Relación:	2,32608696		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
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	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 42,80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
12/7/2019	No se observa afectación física negativa en el inmueble a valorar a causa de los gravámenes o afectaciones indicados en copia de estudio registral.				
OBSERVACIONES					
Terreno en verde, con maleza, se requiere limpieza de lote. Vértices y linderos del lote no demarcados ni cercados al momento de inspección, se requiere demarcación topográfica. No se logró verificar frente- fondo ni distancia de amarre a esquina. Ubicación geográfica y coordenadas no coinciden con lo indicado en plano de catastro. Se requiere un nuevo plano de catastro para modificar dichos rubros. Servicios públicos básicos no conectados al momento de inspección. Hay viviendas y edificaciones cercanas con los servicios públicos habilitados al momento de inspección. Terreno sobre nivel de calle. Terreno en tacotal, no fue posible el ingreso al terreno debido a tal condición.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50204013355100-2019-U



VISTA FRONTAL - CALLE PÚBLICA DE ACCESO - CONSTANCIA DE VISITA A INMUEBLE



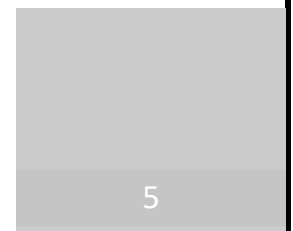
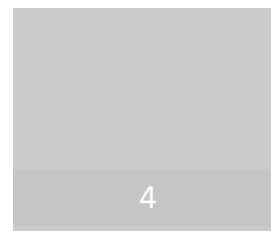
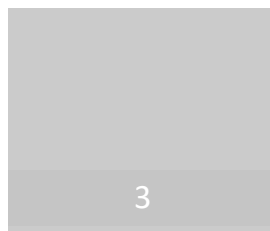
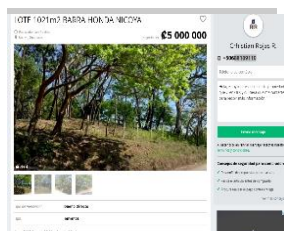
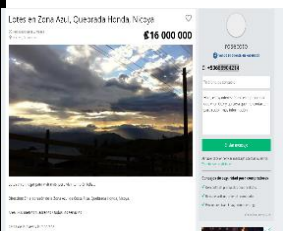
TERRENO EN VERDE, CON MUCHA MALEZA - LINDEROS NO CERCADOS - TERRENO A NIVEL DE CALLE



MEDIDOR ELÉCTRICO DE INMUEBLE COLINDANTE

SE REQUIERE REPLANTEO TOPOGRÁFICO DE VÉRTICES Y LINDEROS
SE REQUIERE LIMPIEZA DE TACOTAL EN TERRENO PARA PODER INGRESAR AL MISMO CON
MAYOR FACILIDAD Y SEGURIDAD.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-50204013355100-2019-U

264-G-2-4-5-

CATASTRO NACIONAL
70 266
ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2002

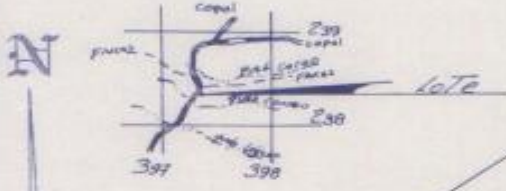
REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
6-781502-2002
15 ABR 2002 Firma Autorizada



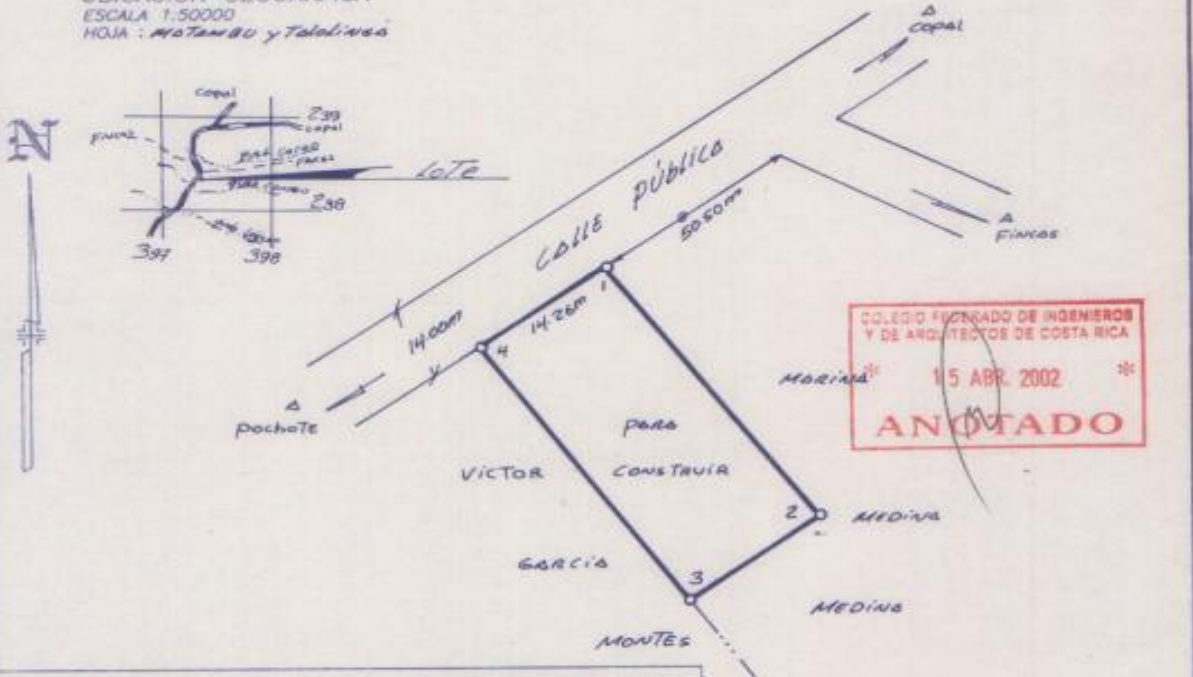
Nota: Doy fe que la inscripción de este plano no afecta ni perjudica los terrenos del patrimonio nacional de la zona marítima terrestre.

NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL ABIERTA
ERRORES ESTIMADOS:
ANGULAR 0.001"
LINEAL 0.01m
DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
MODIFICACION AL CATASTRO N.º 2-10003-1977.

UBICACION GEOGRAFICA
ESCALA 1:50000
HOJA: MOTAMBU y Totolines



LINEA	AZIMUT	DIST.	
		m	cm
1-2	144	40	33
2-3	231	17	15
3-4	326	07	33
4-1	51	48	14



**COLEGIO TECNICO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA**
15 ABR 2002
ANOTADO

PROPIEDAD DE: **MARINA MEDINA MEDINA**
CEDULA N.º 5-078-103

SITUADO EN: **Capal**
DISTRITO: **4.º DISTRITO DE MONTE**
CANTON: **2.º NICoya**
PROVINCIA: **5.ª GUANACASTE**

OLIVER VILLALOBOS RODRIGUEZ TOPOGRAFIA ASOCIADO S.A. 5080
PROTOCOLO TOMO 11973

AREA: **487.37** m²
AREA SEGUN REGISTRO: **30063.96** m²
ESCALA: **1:500**

ES PARTE DE FOLIO REAL N.º: **5025922.000**
ARCHIVO: **1-2002-11**
FECHA: **MARZO, 2002**

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50204013355100-2019-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 133551---000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 133551 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 4-QUEBRADA HONDA CANTON 2-NICOYA DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE

FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 14.26 METROS

SUR : MIRIAM MEDINA MEDINA

ESTE : MIRIAM MEDINA MEDINA

OESTE : VICTOR GARCIA MONTES

MIDE: CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CON TREINTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:G-0781502-2002

IDENTIFICADOR PREDIAL:502040133551__

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

5-00025922 000 FOLIO REAL

5-00133551 001 FOLIO REAL

5-00133551 002 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 2,350,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y
DOS COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00718522-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29 DE NOVIEMBRE DE 2018

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 295-20626-01-0967-001

FINCA REFERENCIA 5025922 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 16-Julio-2019 a
las 06.56.49 horas

Emitido el 16-07-2019 a las 06:58 horas

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

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico



FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR

15/07/2019 BT 6811-1
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. _____

Nombre del proveedor del servicio: EN AGENCIA ASADA

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: NO MEDIDORES DE AGUA EN LA ZONA

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. _____

Nº 115-284

Nombre del proveedor del servicio: COOPESGUAVACASTE P.L.

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: (FOTOGRAFÍA MEDIDORO VECINO)