

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214- Direccion de Recursos Materiales			214-50902017991400-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIEN TEMPORAL 6788-1			
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	100%
EXDEUDOR	Carlos Enrique Guevara Guevara				
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	09 - NANDAYURE				
Distrito:	02 - SANTA RITA				
Localidad:	CACAO				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE la escuela dell Cacao 30 metros al sur y 75 metros al oeste					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según		el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	G-1396846-2010	2.710,00 m2		2.710,00 m2	
Identificador Predial	50902017991400	2.710,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢11.522.920,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢11.522.920,00			
VALOR EN LETRAS:	ONCE MILLONES QUINIENTOS VEINTIDOS MIL NOVECIENTOS VEINTE COLONES 00/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	24	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	Calle publica en plano catastrado en campo existe una talud de aproximadamente 4 metros				
Nombre del Perito	Victor Manuel Carrillo Zuñiga				
Tipo de Profesional	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:	22 junio 2020		Fecha informe:	25 junio 2020	
Números telefónicos para contacto	8821-9886 - 26867656				
Correo electrónico / Dirección WEB	joracard@outlook.es				

AVALÚO DEL TERRENO						214-50902017991400-2020-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		7.566,00		15.223,00		0,00		0,00		0,00	
Área	2710	1.500,00	0,8211	1166	0,7549		1,0000		1,0000		1,0000
Nivel	4	1	0,8869	1	0,8869		1,0000		1,0000		1,0000
Frente	34,9	25	1,0863	25	1,0863		1,0000		1,0000		1,0000
Fondo	1	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Forma	0,9	1	0,9740	1	0,9740		1,0000		1,0000		1,0000
Pendiente	5	1	0,9500	1	0,9500		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	4	16	0,6977	16	0,6977		1,0000		1,0000		1,0000
Tipo de Vía	7	3	0,7723	3	0,7723		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		0,3944		0,3626		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		2.984,17		5.520,16							
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	€4.252 /m2		Valor ajustado		€4.252 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000		Área		2.710,00 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL			€4.252,00 /m2								
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€11.522.920,00								
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CR Natural S.A. y Jose Sequeira Carrillo					sin construcciones					
SUR	CR Natural S.A.					sin construcciones					
ESTE	Calle publica 34,90 metros					no conformada					
OESTE	Horacio Nuñez Moya / Edgar Alberto Rodriguez Otavola					sin construcciones					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	358.829					1.111.721					53
2	358.828					1.111.687					53
3	358.777					1.111.678					53
4	358.746					1.111.721					53
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Precio 20.000 dólares M2 1500 dólares (13 dólares / m2) https://costarica.inmobiliaria.com/terreno-rural-en-nandayure-1500m2-F803408				Oferta					25/6/2020	
					Coordenadas	Este		Norte			
2	Área del Terreno: 1166 Mt² \$ 30,500.00 http://www.inmotico.com/venta-cr00003281-20/venta-de-lote-en-nandayure-mls-20-426.html				Oferta		87032868			25/6/2020	
					Coordenadas	Este		Norte			
3					Coordenadas	Este		Norte			
4					Coordenadas	Este		Norte			
5											
					Coordenadas	Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					214-50902017991400-2020-U				
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>				<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>					
Tipo de ruta	Camino vecinal			Caño	NO	Sistema Sanitario		Tanque séptico	
Material	Lastre mezclado grueso			Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial		NO	
Ancho de vía	10,00 m			Cordón	NO				
Acera	NO			<b>ACCESO A LA FINCA</b>				Calle pública	
<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	SÍ	ICE	Transporte Público	NO	a 3500 m	Densidad poblacional		Baja	
Agua Potable	NO		Edificios Comerciales	NO	a 8500 m	Actividad del lugar			
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	NO		residencial y agricola			
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales		SÍ	a 110 m				
Medidores instalados	Sólo Electricidad								
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>									
Frente principal:	SÍ	34,90 m			Nivel sobre calle:		0,00 m		
Fondo:	SÍ	52,05 m			Pendiente %		1		
Relación:	SÍ	1,49140401			Tipo de vía:		6		NO
Servicios	S1	1							
	S2	10	Ubicación:		Medianero				
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>									
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:							NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:									
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	150,00 m			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:					26,00%				
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>									
<b>FECHA ESTUDIO</b>		<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>							
22/6/2020		CONDICIONES RESERVAS (4) NO HAY AFECTACIONES VISIBLES EN CAMPO							
<b>OBSERVACIONES</b>									
Finca se clasifica como medianero con frente a calle publica según plano catastrado, en campo existe un talud de aproximadamente de cuatro metros por lo que el acceso se realiza por un pequeño trillo al costado norte, la finca no tiene mantenimiento se encuentra en bosque secundario y malezas arbustivas.									



## ANEXO FOTOGRÁFICO

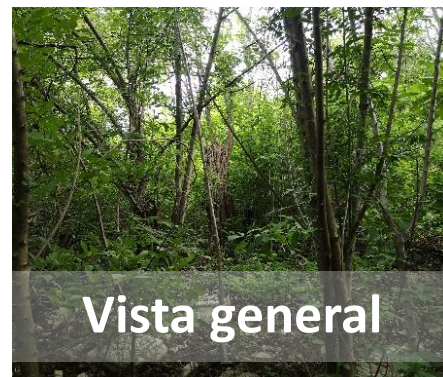
214-50902017991400-2020-U



calle publica



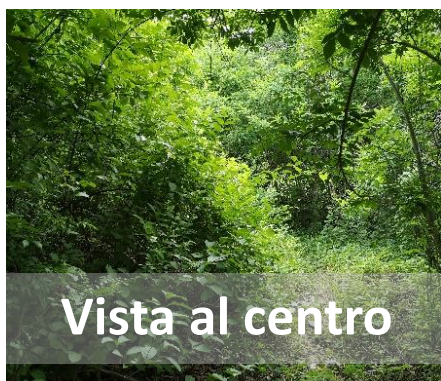
vista electricidad



Vista general



Colindancia Norte



Vista al centro

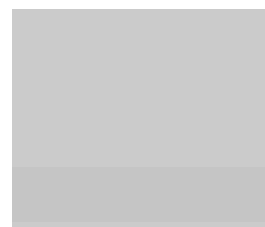
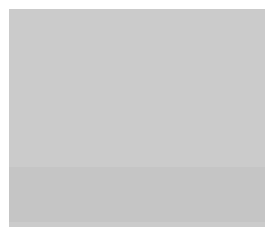
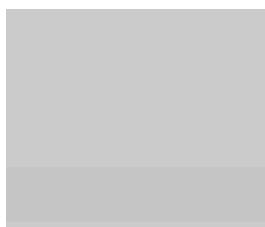


costado este



perito valuador

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



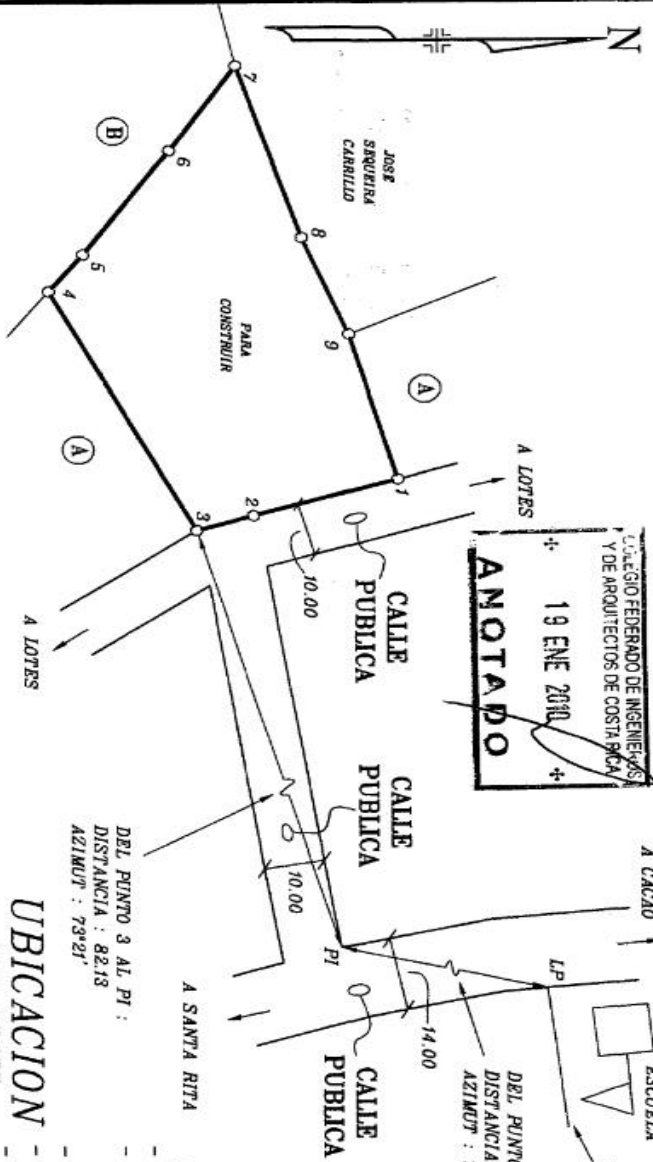


PLANO DE CATASTRO

214-50902017991400-2020-U

ENTERO DE TIMBRES NUMERO :  
( 000091287286 )

DERROTERO			
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA	
1 - 2	163	43	25 00
2 - 3	163	43	9 90
3 - 4	242	01	52 05
4 - 5	308	37	9 10
5 - 6	305	50	24 59
6 - 7	304	28	19 63
7 - 8	71	46	34 77
8 - 9	67	23	20 14
9 - 1	73	43	28 95



AREA : 2710 m<sup>2</sup>

SITUADO EN : CACAO  
DISTRITO : 2° SANTA RITA  
CANTON : 9° NANDAYURE  
PROVINCIA : 5° GUANACASTE

FECHA: ENERO, 2010  
ESCALA 1 : 1000

ES PARTE DE  
FOLIO REAL N°  
5028496-000

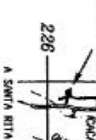
DONALD GUERRERO ARIAS TOPOGRAFICO ASOCIADO T A 5751

AREA SEGUN REGISTRO  
3 ha 6083.45 m<sup>2</sup>

UBICACION

HOLLA MATAMBU  
ESCALA 1:50000 I C N

LOTE



NOTAS :

- LEVANTAMIENTO POLAR, CON UNA ESTACION .
- ERROR ESTIMADO : ANGULAR : 00'01"
- LINEAL : 0.01 m.
- LINDEROS EXISTENTES.
- TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS.
- PRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 1 AL 3 : 34.90
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE, UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SUPLEIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° G-1065674-2006
- COLINDANTE: A CR NATURAL SOCIEDAD ANONIMA
- COLINDANTE: B HORACIO NUÑEZ MOYA Y

EDGAR ALBERTO RODRIGUEZ OTAROLA

MINISTERIO DE INDAVITURE  
DEPARTAMENTO DE INGENIERIA  
MUNICIPAL  
POR CUMPLIR CON LA LEY 4240 Y LEYES  
CONEXAS, SE AUTORIZA LA INSCRIPCION DE  
ESTE DOCUMENTO, SEGUN EL ARTICULO 19,  
INCISO B DEL REGLAMENTO A LA LEY DE  
CATASTRO NACIONAL

Catastro Nacional  
1-2494746  
19/01/2010 10:55:04

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-50902017991400-2020-U

**PROVINCIA:** GUANACASTE **FINCA:** 179914 **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 SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

**LINDEROS:**

NORTE : CR NATURAL SOCIEDAD ANONIMA Y JOSE SEQUEIRA CARRILLO  
SUR : CR NATURAL SOCIEDAD ANONIMA  
ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 34,90 METROS  
OESTE : HORACIO NUÑEZ MOYA Y EDGAR ALBERTO RODRIGUEZ OTAROLA

**MIDE:** DOS MIL SETECIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS

**PLANO:**G-1396846-2010

**IDENTIFICADOR PREDIAL:**509020179914\_\_

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
5-00028496 000 FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 9,000,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: SIETE MILLONES COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2019-00184484-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-MAR-2019

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

CONDIC Y RESERVREF:2164-027-001  
CITAS: 296-16524-01-0906-001  
FINCA REFERENCIA 500028496 000  
AFECTA A FINCA: 5-00179914 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDIC Y RESERVREF:00026496 000  
CITAS: 378-03111-01-0900-001  
FINCA REFERENCIA 00026496 000  
AFECTA A FINCA: 5-00179914 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDIC Y RESERVREF:00026496 000  
CITAS: 378-03111-01-0901-001  
FINCA REFERENCIA 00026496 000  
AFECTA A FINCA: 5-00179914 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDIC Y RESERVREF:00026496 000  
CITAS: 378-03111-01-0902-001  
FINCA REFERENCIA 00026496 000  
AFECTA A FINCA: 5-00179914 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-50902017991400-2020-U

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 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. Casa a 75 m

Nombre del proveedor del servicio: ASADA CACAO.

Número telefónico del proveedor: \_\_\_\_\_

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

Nombre del abonado: Manriquez Torres Segura

Observaciones: \_\_\_\_\_

### 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. Casa a 75 m

Nombre del proveedor del servicio: ICE

Número telefónico del proveedor: \_\_\_\_\_

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: Nise: 2052044.

Nombre del abonado: Manriquez Torres Segura

Observaciones: \_\_\_\_\_

Scanned by TopScanner