

AVALÚO DE FINCA URBANA**INFORME DE AVALÚO**

OFICINA 214- Dirección 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)**Proporción de Derechos****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	Demasía 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

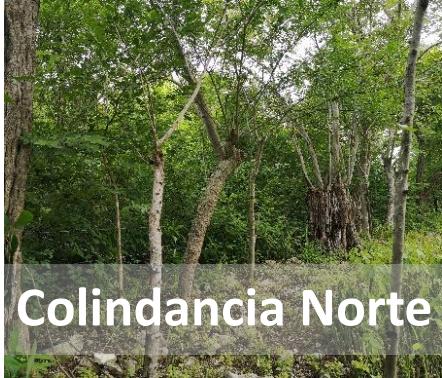
Correo electrónico / Dirección WEB joracard@outlook.es

AVALÚO DEL TERRENO							214-50902017991400-2020-U									
Características	SUJETO	COMPARABLES														
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor					
VALOR ¢/m ²		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 m ²													
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²													
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²													
VALOR DEL TERRENO																
Valor conclusivo	₡4.252 /m ²	Valor ajustado	₡4.252 / m ²		Valor unitario Mejoras al Terreno											
Factor secciones	1,0000	Área	2.710,00 m ²					₡0 / m ²								
	VALOR UNITARIO FINAL				₡4.252,00 /m ²											
	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 Otarola			sin construcciones												
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05							PRECISIÓN		3,00 m							
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 / m ²) https://costarica.inmobiliaria.com/terreno-rural-en-nandayure-1500m2-F803408			Oferta					25/6/2020							
				Coordenadas		Este		Norte								
2	Área del Terreno: 1166 Mt ² \$ 30,500,00 http://www.inmotico.com/venta-cr0003281-20/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			
VIAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
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		ACCESO A LA FINCA			Calle pública	
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	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			
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 110 m	residencial y agricola	
Medidores instalados	Sólo Electricidad						
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS							
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		
RIESGOS POTENCIALES							
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
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA							
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:				26,00%			
AFFECTACIONES DEL BIEN							
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
22/6/2020	CONDICIONES RESERVAS (4) NO HAY AFFECTACIONES VISIBLES EN CAMPO						
OBSERVACIONES							
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

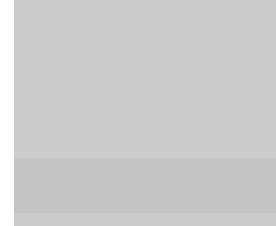
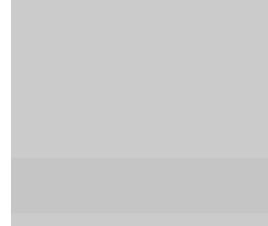
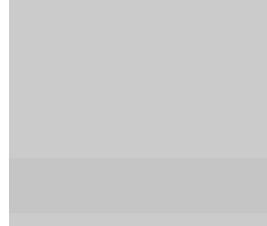
**calle publica****vista electricidad****Vista general****Colindancia Norte****Vista al centro****costado este****perito valuador****FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

Terreno Rural en Nandayure en Venta, 1500 m²

★★★☆☆ | compartir: [f](#) [t](#) [g](#) [e](#)

Precio 20.000

M²



PLANO DE CATASTRO

214-50902017991400-2020-U

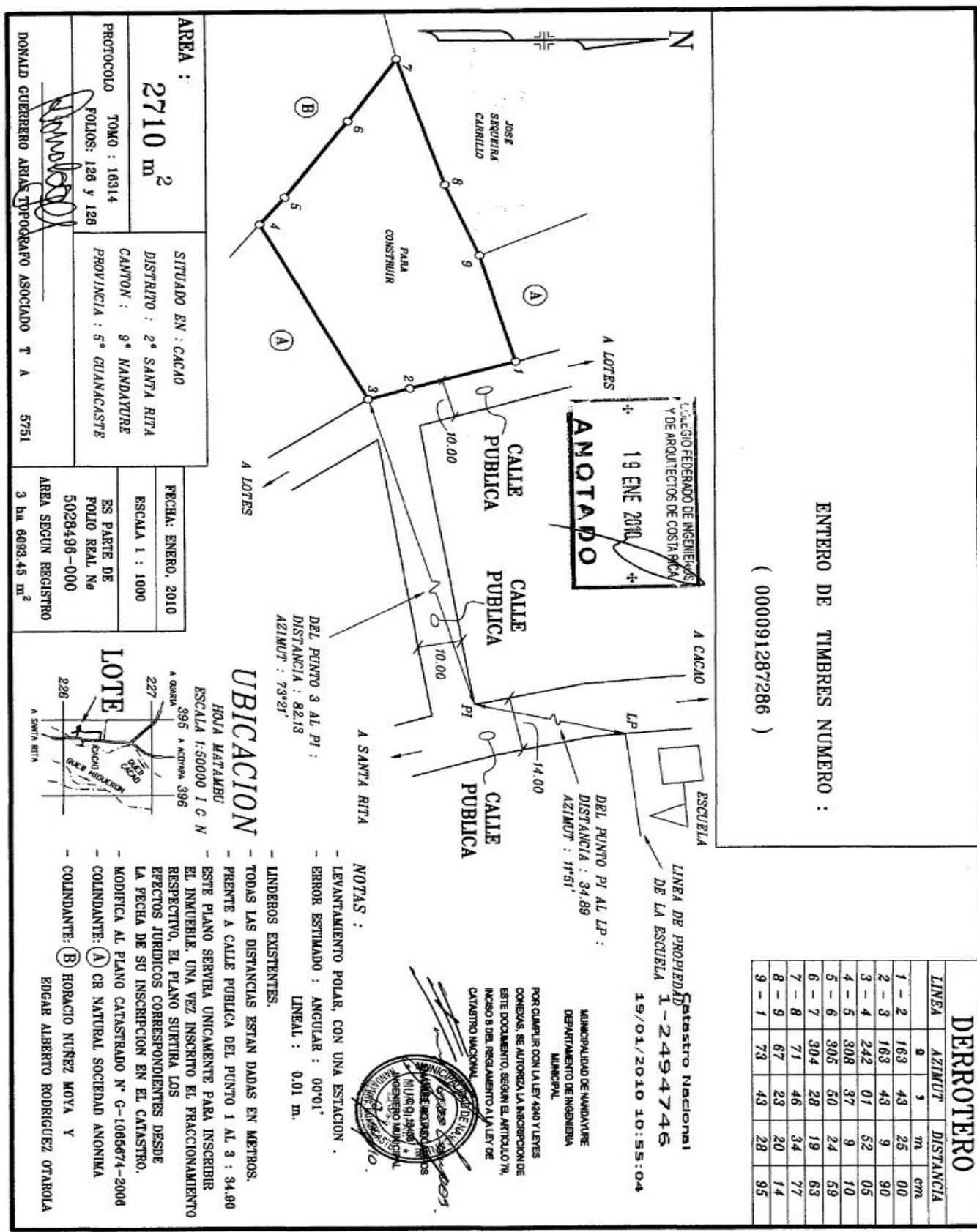
INSCRIPCION: 5-13156346-2010
 Fecha: 20/11/2010 14:51:56
 Registrador: JESÚS HERNÁNDEZ CORTÉS
 10222702412055339000047470532P

ENTERO DE TIMBRES NUMERO :

(000091287286)

DERROTERO

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1	0	m
2	163	43
3	163	43
4	242	07
5	308	37
6	305	50
7	304	28
8	71	46
9	67	23
10	43	28



ESTUDIO DE REGISTRO

214-50902017991400-2020-U

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 179914 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO ↗

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 NU#EZ 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

CJÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnicoFORMULARIO 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 mNombre del proveedor del servicio: ASADA CACAO.

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado: Monicruz Torres Sepulveda

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 mNombre del proveedor del servicio: ICE

Número telefónico del proveedor: _____

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: Nise: 2052044.Nombre del abonado: Monicruz Torres Sepulveda

Observaciones: _____

Scanned by TotalScanner