

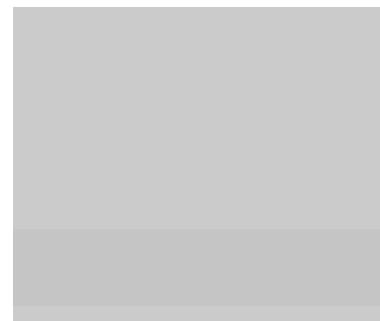
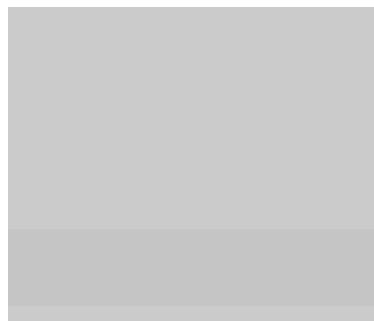
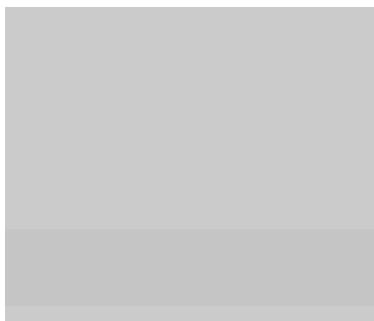
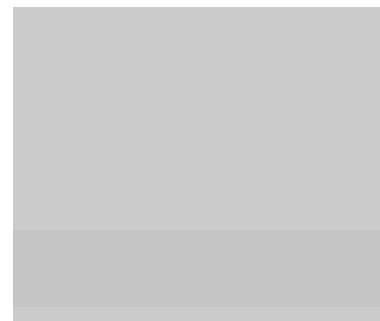
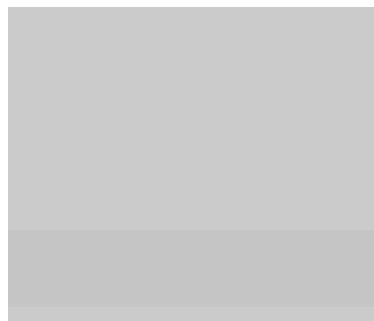
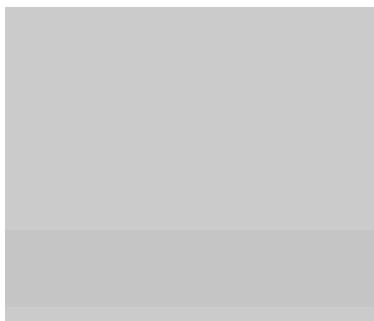
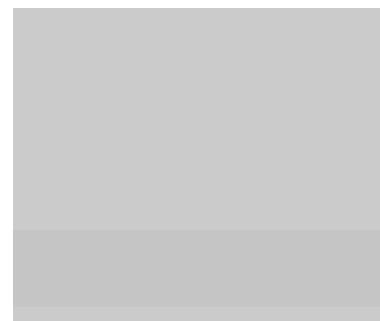
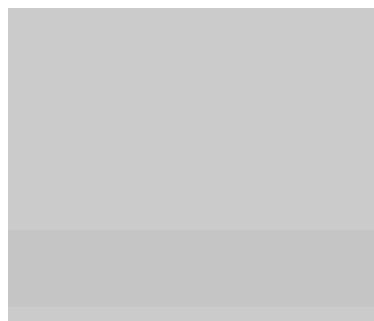
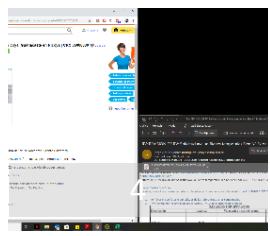
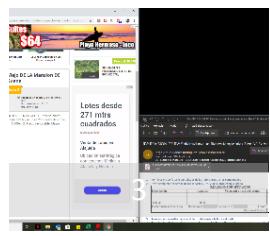
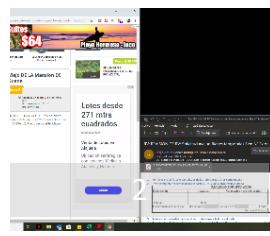
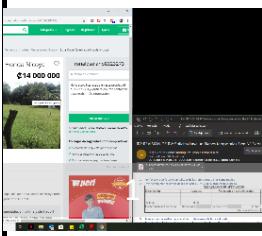
AVALÚO DE FINCA RURAL			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA PROPOSITO DEL AVALÚO	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES ADMINISTRACIÓN DE BIENES		214-50202012726300-2019-R		
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4000001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)			Proporción de Derechos		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4000001021	100%	
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
CASTRO	MATARRITA	ANTONY	Céd. Identidad 503760590		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	02 - NICOYA				
Distrito:	02 - MANSION				
Localidad:	PUEBLO VIEJO				
DIRECCIÓN EXACTA					
DEL CRUCE DE BARRA HONDA - PUENTE LA AMISTAD - PUEBLO VIEJO 1653 METROS AL NORTE					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca				Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	G-1739127-2014			16.000,00 m ²	
Identificador Predial	50202012726300			16.000,00 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%		0,00 m ²	Demásia NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			NO		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO	₡47.744.000,00				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00				
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡47.744.000,00				
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	18	meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Nacional	
MONTO DE LA POLIZA NO MENOR A	₡0,00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	<p>"El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas."</p>				
Nombre del Perito	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos				
Tipo de Profesional	Ing. Agrónomo			Firma del Perito	
Número de registro	Nº 7168	Emp.		Identificación N°	113240177
Nombre de la empresa	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos				
Nombre y firma representante legal de la empresa	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos				
Fecha inspección:	24 septiembre 2019	Fecha informe:	25 septiembre 2019		
Números telefónicos para contacto	8309-8016				
Correo electrónico / Dirección WEB	rockbrand7@hotmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO				214-50202012726300-2019-R						
ÁREA CULTIVADA										
Descripción	Área ha	Área m2	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢					
Lote	1	6.000,00	B	29.840.000,00	47.744.000,00					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA										
					0,00					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
TOTAL	1	6.000,00			47.744.000,00					
RECARGO POR SITUACIÓN										
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recago ¢					
					0,00					
					0,00					
TOTAL	0,00				0,00					
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	11	Frente: 100,00 m Área: Mejoras al terreno: 0,00					
VALOR DEL TERRENO										
VALOR TOTAL	¢47.744.000,00									
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO										
LINDEROS ACTUALES										
NORTE Calle publica con un frente de 60m	Asfalto									
SUR Marta Mendoza Mendoza, Excavaciones Elro S.A.	Lote baldío									
ESTE Rito Obando Obando, excavaciones Elro S.A	Lote baldío									
OESTE MArtia Mendoza Mendoza	Lote baldío									
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN	5,00 m					
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud					
1	353.408		1.121.125		30					
2	353.438		1.121.176		30					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta					
1	se vende Lote de 2.189 metros cuadrados en copal de Quebrada Honda de Nicoya	Oferta	nicoya.olx.co.cr/lote-copal-quebrada-honda-nicoya-iid-1062986952		25/9/2019					
		Coordenadas	Este	Norte						
2	Finca de 2,8ha se vende a 95millones en Pueblo Viejo	Oferta	http://ap-soluciones.com/properties/pequena-finca-en-pueblo-viejo-de-mansion-de-nicoya/		25/9/2019					
		Coordenadas	Este	Norte						
3	Lote de 4000m2 se vende a 48 millones	Oferta	https://nicoya.olx.co.cr/se-vende-lote-en-guanacaste-entre-nicoya-y-pueblo-viejo-excelente-ubicacion-iid-		25/9/2019					
		Coordenadas	Este	Norte						
4	Lote de 10862,43m2 se vende a 85 millones,en zona homogenea	Oferta	https://cr.infoanuncios.com/pederal-mansion-de-nicoya-guanacaste-F1506C70719D4		25/9/2019					
		Coordenadas	Este	Norte						
5		Coordenadas	Este	Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-50202012726300-2019-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Primaria	Caño	NO Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	30,00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO
Alumbrado	SÍ Coopegua	Jardines y Parques	NO a 0 m
Electricidad	SÍ Coopegua	Transporte Público	SÍ a 0 m
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 2400 m
Señal celular	SÍ KOLBI	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m
Medidores instalados	Ninguno		
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ ICE	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ Coopegua	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ Coopegua	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ AYA	Facilidades Mano de Obra	Regular
Señal celular	SÍ KOLBI	Actividad del lugar	
TV por Cable	SÍ	Ganadera	
Medidores instalados	Ninguno		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	1,20 km	Precipitación promedio anual	2.500 mm
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	15,00 km	Temperatura promedio	28 °C
Aprovechamiento del área de la finca	0%	Meses secos	5
Cercas	Madera Bueno	Brillo solar	5,00 horas
	Relieve	0 %	Plano
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	Arroyo	Distancia	1.200,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
Possibilidad de daños Ninguno			
Riesgo deslizamiento Ninguno			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 67,00%			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	2,5YR 2/2	Tipo de Suelo Vertisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		
Pedregosidad:	0 % Nula	DRENAJES	Interno: Natural Regularmente Drenado Exterior: Sitio Receptor-recibe más que aporta
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
25-sep	NO HAY		
OBSERVACIONES			
La propiedad se encuentra en una zona ganadera y productora de pastos de corta para confección de heno seco (pacas). Según conversación con el vecino mas cercano 200m los servicios públicos pasan al frente de la propiedad. En la actualidad no posee ningún servicio conectado.			
Por el tipo de suelos no es recomendado construir sobre ellos sin antes realizar una sustitución de suelo el cual puede ser mas costoso que una vivienda promedio de la zona VC1-VC03.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50202012726300-2019-R

**FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES**

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50202012726300-2019-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-50202012726300-2019-R

INSCRIPCIÓN: 5-1739127-2014
 Fecha: 12/05/2014 14:43:46
 Registrada: JORGE ALEJANDRO FLORES
 DIRECCION: AVDA. 100-1000-1000-1000-1000-1000

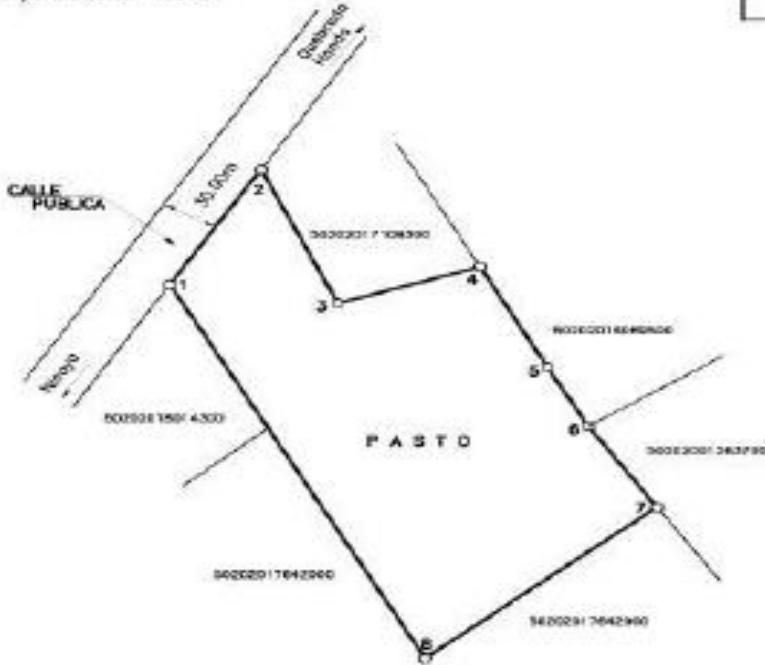
Catastro Nacional
 2014-31306-C
 12/05/2014 14:43:46
 Resingreso



ENTERO No. 000170738863

Notes:
 - Levantamiento con extensión total.
 - Poligonal abierto y polar.
 - Errores estimados: Línea: 0.01m
 Ángulo: 0.001°.
 - Medida al pleno establecida Q-287467-2002, C-1265168-2008, Q-909797-2004.
 - Distancia frente a calle pública es de 60.00m
 - Linderos existentes.
 - Distancia relativa: +/- 0.00m
 - Distancia absoluta: +/- 2.00m
 - Decreto Ejecutivo de la Dirección Oficial sobre 01-2011, publicado en Gaceta 146 del 29 de julio de 2011, del IGD y el Registro Inmobiliario.
 - Escala del Mapa: Cadastral 1:5000

COORDENADAS NACIONALES CRIMOS		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	353408.05	1121125.12
2	353438.13	1121126.88
3	353468.08	1121116.85
4	353511.50	1121133.08
5	353534.05	1121087.90
6	353542.70	1121061.22
7	353570.87	1121024.81
8	353493.22	1120886.71



Folio Real No. (Fino: Completo) 500127263-000 Predio No. 50202012726300	Area según Registro: 16000.00 m ²	Area: 16000 m ²	Situado en: PUEBLO VIEJO
		Distrito: 02 MANSIÓN	
Edder Carbo Biaz Topógrafo Asociado T.A.5042		Centro: 02 NIÑOYA	
Protocolo Tomo: 18201	Folio: 182	Excepción: 1 : 2000	Provincia: 06 GUANACASTE
			Archivo:
			Fecha: MARZO 2014

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50202012726300-2019-R

25/9/2019

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 127263--000**

**PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 127263 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: SI HAY**

**NATURALEZA: TERRENO DE REPASTO
SITUADA EN EL DISTRITO 2-MANSION CANTON 2-NICOYA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : MARTA MENDOZA MENDOZA Y EXCAVACIONES ELRO SOCIEDAD ANONIMA

ESTE : RITO OBANDO OBANDO Y EXCAVACIONES ELRO SOCIEDAD ANONIMA

OESTE : MARTA MENDOZA MENDOZA

MIDE: DIECISEIS MIL METROS CUADRADOS

PLANO:G-1739127-2014

IDENTIFICADOR PREDIAL:502020127263__

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN
5-00015878 000 FOLIO REAL**

VALOR FISCAL: 14,100,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021**

**ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL QUINIENTOS SESENTA
COLONES CON VEINTITRES CENTIMOS**

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00502223-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19 DE AGOSTO DE 2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 25-Septiembre-2019 a las 13.07.06 horas

Emitido el 25-09-2019 a las 13:08 horas

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

MEMORIA DE CALCULO

000-000-1900-R

TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES					
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor	
VALOR €/m2		6.395,61	3.392,86	12.000,00	7.180,71		
Área	16.000	2.189	0,7420	28.000,00	1.0917	4000	0,8123
Frente	60			1.0000		1.0000	
Forma (Regularidad)				1.0000		1.0000	
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	3	0,9503
Servicios 2	11	11	1.0000	11	1.0000	11	1.0000
Tipo de Vía	2	4	1.1379	2	1.0000	2	1.0000
Hidrología	4	2	0,7047	4	1.0000	2	0,7047
Capacidad Uso T	5	3	0,7993	5	1.0000	2	0,7146
Negociación		si	0,9000	si	0,9000	si	0,9000
			1.0000		1.0000		1.0000
			1.0000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0,4280		0,9825		0,3498	
Valores Homologados		2.737,60		3.333,53		4.197,97	
							4.091,64

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE	
Forma L	0,8000	Area afectada	13.500,00 m2

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€3.590 /m2	Valor ajustado	€2.984 / m2
Factor secciones	0,8313		16.000,00 m2

VALOR UNITARIO FINAL

€2.984,00 /m2

€29.840.000,00 /ha

Explicación de factores desvalorizantes y valorizantes

Comparable 4 se calcula un valor de 7 millones el valor de la construcción por lo cual se calcula el lote por un monto de 78millones.

Explicación de factores desvalorizantes y valorizantes

SERVICIOS

214-50202012726300-2019-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: 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: AYA

Número telefónico del proveedor: 25436490

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: El abonado no permitió la lectura del medidor

Servicio eléctricoPosee 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. _____

Nombre del proveedor del servicio: Coopeguanacaste

Número telefónico del proveedor: 26814700

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : No se logró leer

Nombre del abonado : N/A

Observaciones: No se me permitió adquirir la información del medidor mas cercano.