

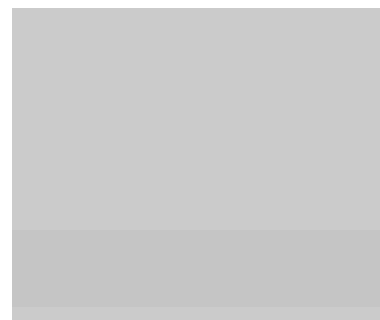
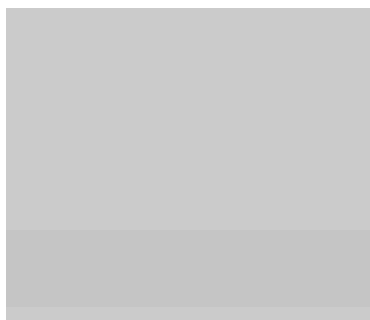
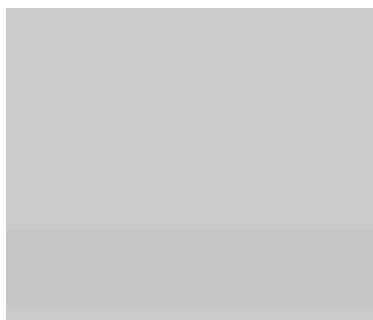
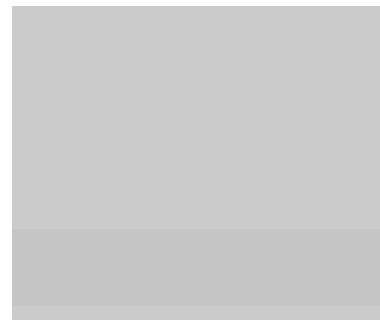
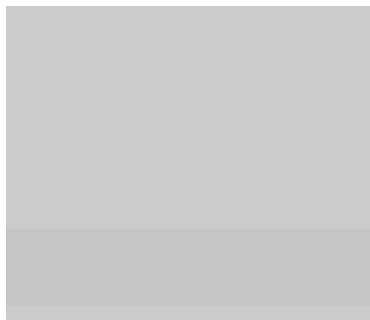
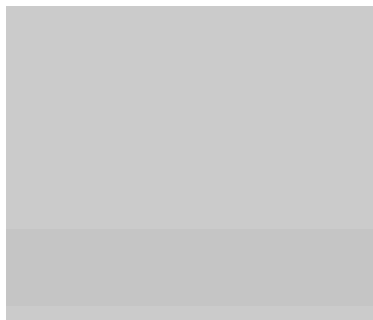
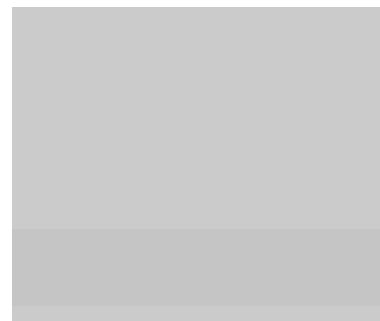
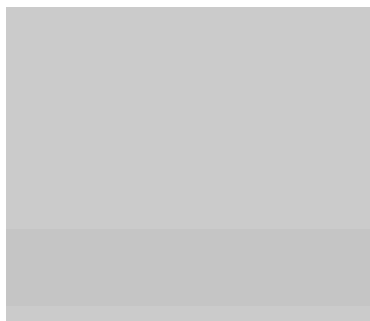
AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-50202012726300-2019-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN DE BIENES			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4000001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4000001021		Proporción de Derechos 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 m2		
Identificador Predial	50202012726300		16.000,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	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 PÓLIZA 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		N° 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 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 recargo ¢
					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 MArta 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/p-ederal-mansion-de-nicoya-guanacaste-F1506C70719D4		25/9/2019
		Coordenadas	Este	Norte	
5					
		Coordenadas	Este	Norte	

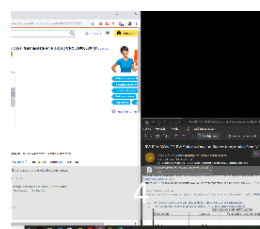
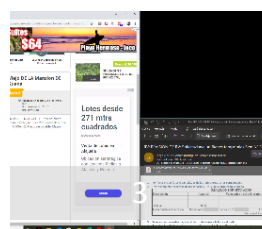
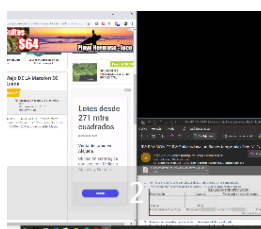
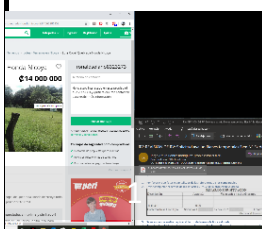
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50202012726300-2019-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Primaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	30,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	Coopegua	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas
Electricidad	SÍ	Coopegua	Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 2400 m	Facilidades Mano de Obra
Señal celular	SÍ	KOLBI	Recolección de basura	SÍ	Actividad del lugar
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m	Ganadera
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	1,20 km		Precipitación promedio anual	2,500 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	15,00 km		Temperatura promedio	28 °C	Bosque Húmedo Tropical transición a Seco
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	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: 67,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	2,5YR 2/2		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		Vertisol		
Pedregosidad:	0 % Nula		DRENAJES		
			Interno:	Natural	Regularmente Drenado
			Externo:	Sitio Receptor-recibe más que aporta	
AFECCIONES 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



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50202012726300-2019-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

2


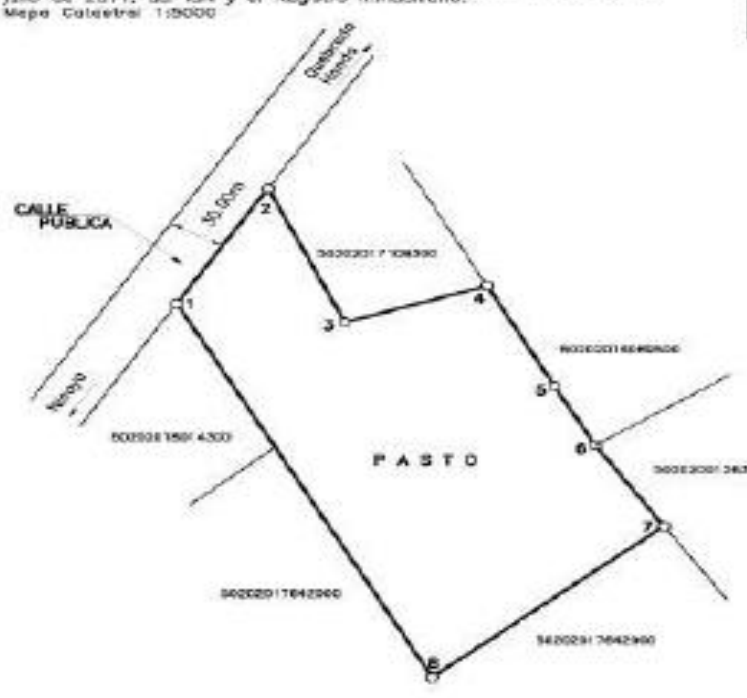

3

4

5

PLANO DE CATASTRO

214-50202012726300-2019-R

INSCRIPCIÓN: 5-1739127-2014 Fecha: 13/05/2014 14:43:40 Registrador: JORGE ALBERTO PEZOS BOA018CA40005A4ED5556F08A9A08E	Catastro Nacional 2014-31306-C 12/05/2014 14:43:40 Reingreso	 Contrato No. 811519 Fecha 12/05/2014 VISADO CFIA																											
ENTERO No. 000170738663																													
Notas: - Levantamiento con estación total. - Poligonal abierta y polar. - Errores estimados: Lineal 0.01m. Angular 00°01'. - Modificó el plano catastrado G-287467-2002, G-1265168-2008, G-909797-2004. - Distancia frente a calle pública es de 80.00m. - Linderos existentes. - Exactitud relativa: 1/2000. - Exactitud absoluta: 1/2000. - Datos tomados de la Oficina Oficial en la OI-2011, publicado en Decreto 146 del 29 de julio de 2011, del IGN y el Registro Inmobiliario. - Escala del Mapa Catastral 1:5000.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <caption>COORDENADAS NACIONALES CRINOS</caption> <thead> <tr> <th>PUNTO</th> <th>ESTE</th> <th>NORTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>353408.05</td><td>1121125.12</td></tr> <tr><td>2</td><td>353439.43</td><td>1121176.88</td></tr> <tr><td>3</td><td>353464.06</td><td>1121116.05</td></tr> <tr><td>4</td><td>353511.50</td><td>1121133.08</td></tr> <tr><td>5</td><td>353534.05</td><td>1121087.90</td></tr> <tr><td>6</td><td>353547.70</td><td>1121061.22</td></tr> <tr><td>7</td><td>353570.87</td><td>1121024.81</td></tr> <tr><td>8</td><td>353493.22</td><td>1120866.71</td></tr> </tbody> </table>		PUNTO	ESTE	NORTE	1	353408.05	1121125.12	2	353439.43	1121176.88	3	353464.06	1121116.05	4	353511.50	1121133.08	5	353534.05	1121087.90	6	353547.70	1121061.22	7	353570.87	1121024.81	8	353493.22	1120866.71
PUNTO	ESTE	NORTE																											
1	353408.05	1121125.12																											
2	353439.43	1121176.88																											
3	353464.06	1121116.05																											
4	353511.50	1121133.08																											
5	353534.05	1121087.90																											
6	353547.70	1121061.22																											
7	353570.87	1121024.81																											
8	353493.22	1120866.71																											
																													
Folio Real No. (Finca Completa) 500127263-000 Predio No. 50012726300	Área según Registro: 16000.00 m²	Ciudad: PUEBLO VIEJO Distrito: 02 MANSON Cantón: 02 NIOYA Provincia: 05 GUANACASTE																											
 ELMER CARRERO BIAZ Topógrafo Asociado T.A.5042		Área: 16000 m²																											
Protecc. Torno: 18201	Folio: 182	Escala: 1 : 2000																											
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](#)

SERVICIOS

214-50202012726300-2019-R

DIRECCIÓN 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. _____

Nombre del proveedor del servicio: AYANúmero telefónico del proveedor: 25436490Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: N/A

Nombre del abonado: _____

Observaciones: El abonado no permitió la lectura del medidor

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. _____

Nombre del proveedor del servicio: CoopegnanacasteNúmero telefónico del proveedor: 26814700Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: No se logró leerNombre del abonado: N/AObservaciones: No se me permitió adquirir la información del medidor mas cercano.