

AVALÚO DE FINCA URBANA VÍA MERCADO			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-50704019484100-2020-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO			ADMINISTRACION DE BIENES		
			NOMBRE SOLICITANTE (S)		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		
			NOMBRE PROPIETARIO (S)		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001021		
			NOMBRE EXDEUDOR		
GUZMAN	CALVO	GUILLERMO ENRIQUE	Céd. Identidad 1-0337-0816		
	# EXDEUDOR	7473-1			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	07 - ABANGARES				
Distrito:	04 - COLORADO				
Localidad:	SAN BUENAVENTURA				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ESQUINA NORESTE DE LA PLAZA DE DEPORTES DE SAN BUENA VENTURA 2,5K AL ESTE					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca				Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	G-1519759-2011			653.00 m ²	
Identificador Predial	50704019484100			653.00 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%		0.00 m ²	Demasía NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO	₡5,162,624.38				
VALOR TOTAL DEL BIEN ₡5,162,624.38					
VALOR EN LETRAS: CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO COLONES					
Tiempo estimado para la venta del bien:	36	meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0.00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA SI					
OBSERVACIONES GENERALES	LOTE EN VERDE, CON MALEZAS ALTAS, SE RECOMIENDA COMO GARANTIA				
Nombre del Perito	Jose Fabio Rojas Rodriguez				
Tipo de Profesional	Ing. Agronomo	Sección de Ingeniería	Firma del Perito		
Número de registro	8710	Emp.	Identificación N°	2-0539-0500	
Nombre de la empresa	Agropecuaria San Juan del Norte S.A.				
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	26 noviembre 2020	Fecha informe:	27 noviembre 2020		
Números telefónicos para contacto	8371-9065				
Correo electrónico / Dirección WEB	jrojasr@gmail.com				

HOMOLOGACIÓN				214-50704019484100-2020-U		
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES						
Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m ²		11,627.90	15,000.00	13,333.33	10,000.00	0.00
Área (m ²)	653	1,032.00	1.1630	250	0.7284	300
Frente (m)	13.46	23.59	0.8691	10	1.0771	12
Regularidad	1	1	1.0000	1	1.0000	1
% de Pendiente	8	5	0.9623	5	0.9623	5
Nivel (m)	0	0	1.0000	0	1.0000	0
Tipo de vía	5	3	0.8755	3	0.8755	3
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1
Servicios 2	1	4	0.9139	4	0.9139	11
Ubicación en manzana	5	5	1.0000	5	1.0000	5
		1.0000		1.0000		1.0000
		1.0000		1.0000		1.0000
		1.0000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.7783	0.6041	0.4969	0.5562	1.0000
Valores Homologados		9,050.17	9,062.22	6,625.44	5,562.36	
VALOR DEL BIEN						
Valor conclusivo				¢8,246 /m ²		
Área				626.08 m ²		
VALOR TOTAL				¢5,162,624.38		
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						
LINDEROS ACTUALES						
NORTE LOTE 1				LOTE/SIN DELIMITAR		
SUR CALLE PUBLICA CON UN FRENTE 13.46 METROS LINEALES				CALLE/SIN DELIMITAR		
ESTE RESTO RESERVADO				LOTE/SIN DELIMITAR		
OESTE SUNNY HILLS S.A.				LOTE/SIN DELIMITAR		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						PRECISIÓN 5.00 m
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud	
1	375,487		1,126,163		32	
2	375,473		1,126,159		30	
3	375,502		1,126,219		38	
4	375,489		1,126,215		35	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta	
1	Lote en verde, frente a calle asfaltada, con electricidad, sin agua potable. Área 1032 mts, con 20 mts de frente a calle. Valor ¢8,000.000. Contacto: Melissa Zapata	Oferta Coordenadas	2451-2276 Este 377,896		27/11/2020 Norte 1,126,586	
2	Lote en verde, frente a calle asfaltada, con electricidad, sin agua potable. Área 250 mts, con 10 mts de frente a calle. Valor ¢3,750.000. Contacto: Diego Matarrita	Oferta Coordenadas	2678-0106 Ext 223 Este 378,336		27/11/2020 Norte 1,126,549	
3	Lote en verde, frente a calle asfaltada, con electricidad y agua potable. Área 300 mts, con un frente de 12 mts. Valor ¢4,000.000.00. Contacto: Dario Calderon	Oferta Coordenadas	8416-7836/8896-5858 Este 378,654		27/11/2020 Norte 1,128,009	
4	Lote en verde, frente a calle asfaltada, con electricidad y agua potable. Área 500 mts, con un frente de 15 mts. Valor ¢5,000.000.00. Contacto: Dario Calderon	Oferta Coordenadas	8416-7836/8896-5858 Este 378,654		27/11/2020 Norte 1,128,009	

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descripta, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismos resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO			214-50704019484100-2020-U
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	11.00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO Clase social Baja
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m Clase social zonas cercanas Baja
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 550 m Densidad poblacional Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO a 0 m Actividad del lugar
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1000 m HABITACIONAL Y AGROPECUARIO
Medidores instalados	Ninguno		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	13.46 m	Nivel sobre calle:	0.00 m
Fondo:	51.53 m	Pendiente %	8
Relación:	3.82838039	Tipo de vía:	5
Servicios	S1 1 S2 1	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	No	Distancia	0.00 m Posibilidad de daños Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 13.80%			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO			
25/11/2020	POSEE VARIAS RESERVAS Y RESTRICCIONES INSCRITAS EN EL REGISTRO, QUE NO AFECTAN FISICAMENTE EL BIEN		
OBSERVACIONES			
Terreno en verde, enmontado al momento de la visita, no posee delimitaciones físicas, por lo cual se localiza por medio de GPS y coordenadas, no tiene electricidad, ni agua potable, los servicios se encuentran como a unos 650 mts. No se observa invasiones o precaristas en el terreno al momento de la inspección.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50704019484100-2020-U


Lindero Oeste

26/11/2020 7:38:04 a


Lindero Sur y Acceso vial

26/11/2020 7:38:07 a


Lindero Este

26/11/2020 7:38:11 a


Vista Interna

26/11/2020 7:38:17 a


Perito en Sitio

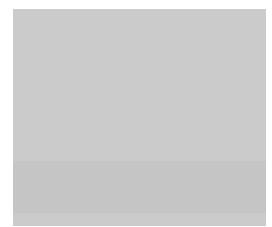
 10°10'57", -85°8'10", 32
 26/11/2020 7:38:22 a

Vista Interna

 10°10'57", -85°8'11", 32
 26/11/2020 7:38:31 a

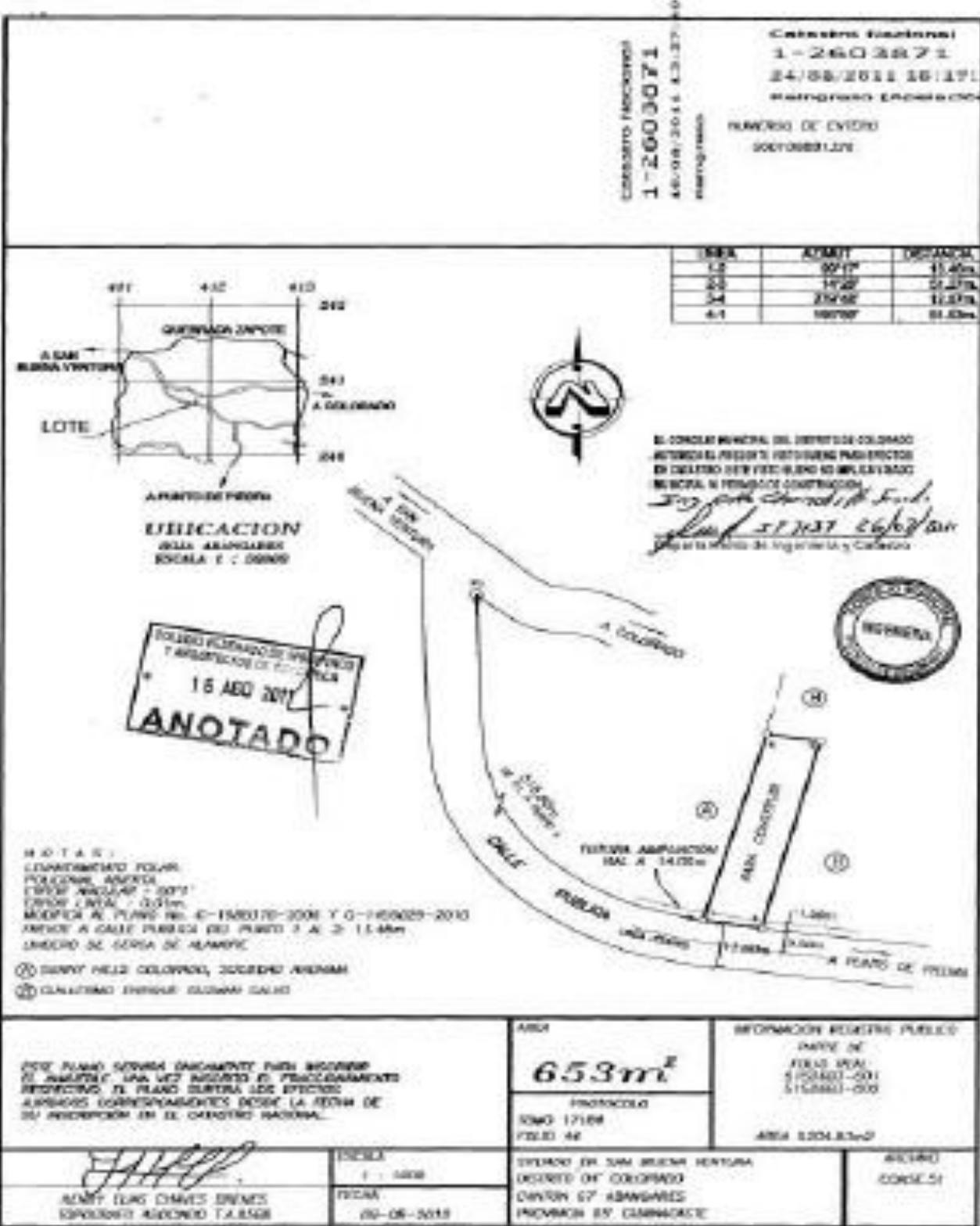
Vista Interna

 10°10'57", -85°8'11", 32
 26/11/2020 7:40:26 a

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


PLANO DE CATASTRO

214-50704019484100-2020-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-50704019484100-2020-U

25/11/2020

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 194841—000**

**PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 194841 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: LOTE 3 - TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 4-COLORADO CANTON 7-ABANGARES DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE**

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : LOTE 1

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE 13.46 METROS LINEALES.

ESTE : RESTO RESERVADO

OESTE : SUNNY HILLS S.A.

MIDE: SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS

PLANO:G-1519759-2011

IDENTIFICADOR PREDIAL:507040194841_____

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN
5-00152683 000 FOLIO REAL**

VALOR FISCAL: 11,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

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

**ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS
CINCUENTA Y CUATRO COLONES CON VEINTIOCHO CENTIMOS**

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00449531-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31-AGO-2020

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 293-08903-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5025277 000

AFFECTA A FINCA: 5-00194841 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

1/2

25/11/2020

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 345-03609-01-0903-001

FINCA REFERENCIA 025277-000

AFFECTA A FINCA: 5-00194841 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 345-03609-01-0904-001

FINCA REFERENCIA 025277-000

AFFECTA A FINCA: 5-00194841 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 345-03609-01-0905-001

FINCA REFERENCIA 025277-000

AFFECTA A FINCA: 5-00194841 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 345-03609-01-0906-001

FINCA REFERENCIA 025277-000

AFFECTA A FINCA: 5-00194841 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 25-11-2020 a las 13:34 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)

CERTIFICADO CATASTRAL

214-50704019484100-2020-U


[Buscar predio](#) > [Listado de predios](#) > [Ver predio](#)

Mapa

- Demarcación
- División política
- Division_Politica
- Distritos
- Distritos
- 1
- 2
- 3
- 0
- Cantones
- Provincias
- Mapa catastral pred
- Mapa catastral pr
- Clasificación
- Ortofoto
- Ortofoto Nuevo Vue



Información

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano
-------	-------------	--------------	-------

Provincia 5 - GUANACASTE

Cantón 507 - ABANGARES

Distrito 50704 - COLORADO

ID predio 50704019484100

Número finca 5-0194841-0

Área Plano 653 m²

Catastrado

Área Según 653.0 m²

Registro

Cautelar	Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados		

Plano 515197592011

ABRE 0

Relación 1 - Relación uno a uno

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	11 - N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N

CERTIFICADO CATASTRAL

214-50704019484100-2020-U

