

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				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 m2		
Identificador Predial	50704019484100		653.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	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	
VALOR €/m2			11,627.90				15,000.00				13,333.33				10,000.00				0.00	
Área (m2)	653		1,032.00	1.1630	250	0.7284	300	0.7736	500	0.9157										1.0000
Frente (m)	13.46		23.59	0.8691	10	1.0771	12	1.0291	15	0.9733										1.0000
Regularidad	1		1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000										1.0000
% de Pendiente	8		5	0.9623	5	0.9623	5	0.9623	5	0.9623										1.0000
Nivel (m)	0		0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000										1.0000
Tipo de vía	5		3	0.8755	3	0.8755	3	0.8755	3	0.8755										1.0000
Servicios 1	1		1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000										1.0000
Servicios 2	1		4	0.9139	4	0.9139	11	0.7408	11	0.7408										1.0000
Ubicación en manzana	5		5	1.0000	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		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 /m2														
Área						626.08 m2														
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. Area 1032 mts, con 20 mts de frente a calle. Valor €8.000.000. Contacto: Melissa Zapata					Oferta		2451-2276			27/11/2020								
							Coordenadas		Este	377,896	Norte	1,126,586								
2		Lote en verde, frente a calle asfaltada, con electricidad, sin agua potable. Area 250 mts, con 10 mts de frente a calle. Valor €3.750.000. Contacto: Diego Matarrita					Oferta		2678-0106 Ext 223			27/11/2020								
							Coordenadas		Este	378,336	Norte	1,126,549								
3		Lote en verde, frente a calle asfaltada, con electricidad y agua potable. Area 300 mts, com un frente de 12 mts. Valor €4.000.000.00. Contacto: Dario Calderon					Oferta		8416-7836/8896-5858			27/11/2020								
							Coordenadas		Este	378,654	Norte	1,128,009								
4		Lote en verde, frente a calle asfaltada, con electricidad y agua potable. Area 500 mts, con un frente de 15 mts Valor €5.000.000.00. Contacto: Dario Calderon					Oferta		8416-7836/8896-5858			27/11/2020								
							Coordenadas		Este	378,654	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 descrita, 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 sísmo 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.

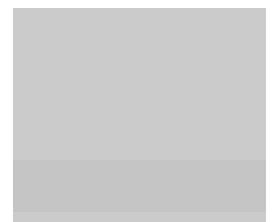
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50704019484100-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	11.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		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	HABITACIONAL	Y
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1000 m	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	Ubicación:	Medianero	
	S2	1			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, 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%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	POSEE VARIAS RESERVAS Y RESTRICCIONES INSCRITAS EN EL REGISTRO, QUE NO AFECTAN FÍSICAMENTE EL BIEN				
25/11/2020					
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 inspeccion.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50704019484100-2020-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



214-50704019484100-2020-U

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 descrita, 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 sismo 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.

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

AFECTA A FINCA: 5-00194841 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

25/11/2020

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 345-03609-01-0903-001

FINCA REFERENCIA 025277-000

AFECTA 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

AFECTA 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

AFECTA 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

AFECTA 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](#)

