

<b>AVALÚO DE FINCA URBANA</b>			<b>INFORME DE AVALÚO</b>		
<b>OFICINA</b> <b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-21301030691700-2020-U Administración de bienes		
<b>NOMBRE SOLICITANTE</b>					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4000001021		
<b>NOMBRE EXDEUDOR</b>					
Collado	Parrales	José	Número 7108-2		
<b>NOMBRE PROPIETARIO</b>					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4000001021 Proporción de Derechos 100%		
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	13 - UPALA				
Distrito:	01 - UPALA				
Localidad:	Los Tijerinos				
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>					
Del cruce hacia La Cruz de Guanacaste en Upala centro, 500 metros oeste y 150 metros sur, a mano izquierda.					
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>					
Inscripción de Plano de catastro N°	la Finca A-0313134-1996	Según el Registro y el Plano	249,63 m <sup>2</sup>		
Identificador Predial	21301030691700		249,63 m <sup>2</sup>		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%		0,00 m <sup>2</sup> Demasía NO		
<b>AVALÚO</b>					
VALOR DEL TERRENO	₡7 392 542,82				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00				
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡7 392 542,82</b>				
VALOR EN LETRAS: SIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS COLONES 82/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 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	El bien sujeto es satisfactoria garantía de crédito. Requiere demarcación física permanente en su costado sur.				
Nombre del Perito	Randy Antonio Umaña Picado				
Tipo de Profesional	Ingeniero forestal			Firma del Perito	
Número de registro	7086	Emp.	no aplica	Identificación N°	113340390
Nombre de la empresa	Ingenieros Umaña				
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	27 agosto 2020	Fecha informe:	29 agosto 2020		
Números telefónicos para contacto	83359110				
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:ingenierosumana@gmail.com">ingenierosumana@gmail.com</a>				

## AVALÚO DEL TERRENO

214-21301030691700-2020-U

## TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m <sup>2</sup>		28 000,00	32 000,00	27 000,00	0,00	0,00
Área	249,63	379,00	1,1477	250,00	1,0005	500,00
Frente	10,00	15,00	0,9036	10,00	1,0000	20,00
Tipo de vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4
Acera y caño	1	1	1,0000	1	1,0000	1
Servicios públicos	16	16	1,0000	16	1,0000	16
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	4
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0
Factor de Homologación		1,0371		1,0005		1,0291
Valores Homologados		29 038,77		32 015,64		27 786,34

No hay FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

## VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	₡29 614 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	₡29 614 / m <sup>2</sup>	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	249,63 m <sup>2</sup>	₡0 / m <sup>2</sup>
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>		<b>₡29 614,00 /m<sup>2</sup></b>		
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>		<b>₡7 392 542,82</b>		

## LINDEROS ACTUALES

NORTE	Beri de Upala S.A.	En verde
SUR	Banco Nacional de Costa Rica	En verde
ESTE	Beri de Upala S.A.	En verde
OESTE	calle pública	Vía habilitada para todo tipo de vehículo

## COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 5,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	387 274	1 204 880	57
2	387 248	1 204 888	57

## DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Los Tijerinos, 185 m sur, 115 m sureste y 100 m suroeste, a mano izquierda. En verde. ₡28.000/m <sup>2</sup> .	Oferta	Óscar Calderón 87170122			29/8/2020
		Coordenadas	Este	387 183	Norte	1 204 942
2	Los Tijerinos, 150 m norte, 60 m oeste y 100 m sur, a mano derecha. En verde. ₡8.000.000.	Oferta	Isidoro Ortiz 88378607			29/8/2020
		Coordenadas	Este	387 194	Norte	1 204 579
3	Los Tijerinos, 185 m sur, 115 m sureste, 140 m suroeste y 50 m sureste, a mano izquierda. En verde. ₡27.000/m <sup>2</sup> .	Oferta	Dennis Calderón 88645904			29/8/2020
		Coordenadas	Este	387 183	Norte	1 204 484

<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>				214-21301030691700-2020-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	NO	Tanque séptico	
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			
		Calle pública			
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>					<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ ICE	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 200 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 300 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ Municipal	Edificios Comerciales	SÍ a 200 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ todos	Recolección de basura	SÍ	Residencial y agropecuaria	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1000 m		
Medidores instalados		Electricidad y Agua			
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	10,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	25,00 m	Pendiente %	0		
Relación:	2,5	Tipo de vía:	4		
Servicios	S1 1 S2 16	Ubicación:	Medianero		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	600,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 68,80%					
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
FECHA ESTUDIO					
27/8/2020	Hay dos gravámenes: uno por servidumbre trasladada y uno por reservas y restricciones. No hay advertencias ni anotaciones. No se encontró afectación a la funcionalidad física del bien sujeto.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
El bien se ubica en un barrio aledaño a la cabecera cantonal, hacia donde se expande el casco urbano y con notable disponibilidad de terrenos en venta para construcciones residenciales.					

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-21301030691700-2020-U

*Frente del bien y entorno**Colindantes***Norte****Sur****Este***Oeste (calle pública)**Interior del bien**Valuador***FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES****1****2****3**

## PLANO de CATASTRO

214-21301030691700-2020-U

58-A-13-1-13

CATASTRO NACIONAL

64 135

ROLLO IMAGEN  
SECCION MICROFILM AÑO 1996REGISTRO NACIONAL  
CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

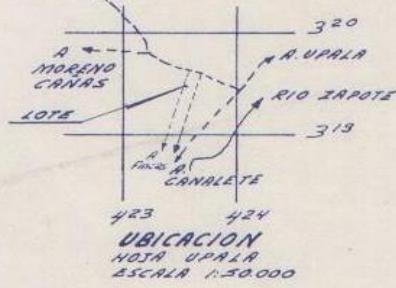
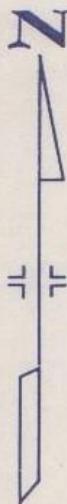
A-313134-96

Sra. Rosalba O.  
Fecha: 22 MAR 1996 Firma Autorizada

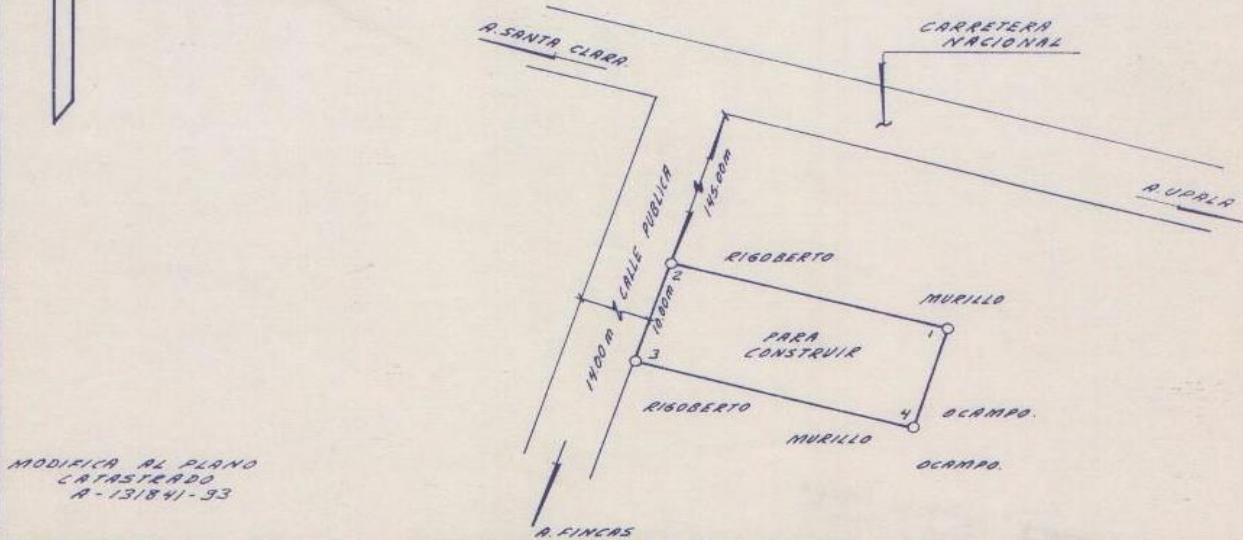
NOTAS: LINDEROS EXISTENTES, LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA, ERROR ANGULAR NO SE DA POR METODO USADO, ERROR LINEAR ESTIMADO 0.01 M.  
SE INSCRIBIRÁ ESTE PLANO SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y ZONA MARITIMO - TERRESTRE ESTABLEZCAN.  
DOY FE QUE LA INFORMACION QUE CONSIGNO EN EL CROQUIS ES A LA REALIDAD Y NO COMO LO INDICA LA HOJA CARTOGRAFICA.  
DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD.

A SANTA CLARA

LINEA	ACIMUT.	DIST.
1 - 2	284°16'	25.00
2 - 3	196°59'	10.00
3 - 4	104°16'	25.00
4 - 1	16°59'	10.00



Colegio Federado de Ingenieros  
y de Arquitectos de Costa Rica  
12 MAR. 1996  
FERNANDO MATAMOROS H.



PROPIEDAD DE	CEDULA No. 5-142-693	SITUADO EN	UPALA	ES PARTE DE
RIGOBERTO MURILLO OCAMPO.		DISTRITO	1° UPALA	FOLIO REAL
	AREA 249.63 m²	CANTON	13° UPALA.	2278136-000
FRANCISCO HOFFMAN HARLEY AGRIMENSOR ASOCIADO AA-053	Area según Registro: 14461.03 m²	PROVINCIA	2° ALAJUELA.	
PROTOCOLO TOMO	FOLIO	ESCALA	ARCHIVO No	FECHA
8470	132	1:500	28	OCTUBRE 1995

**ESTUDIO de REGISTRO**

214-21301030691700-2020-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 306917---000

**PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 306917 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000****SEGREGACIONES: NO HAY****NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 12****SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:**

NORTE : BERI DE UPALA SA

SUR : BERI DE UPALA SA

ESTE : BERI DE UPALA SA

OESTE : CALLE PUBLICA CON 10 METROS

**MIDE: DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CON SESENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:A-0313134-1996****ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
2-00278136 000                    FOLIO REAL

**VALOR FISCAL: 7,285,603.00 COLONES****PROPIETARIO:**

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

ESTIMACIÓN O PRECIO: SIETE MILLONES CIENTO SETENTA MIL CIENTO CUARENTA COLONES CON  
CUARENTA Y DOS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00756526-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-ENE-2020

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

CITAS: 406-04760-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 00107028 000

AFFECTA A FINCA: 2-00306917 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**SERVIDUMBRE TRASLADADA**

CITAS: 406-04760-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 00107028 000

AFFECTA A FINCA: 2-00306917 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-08-2020 a las 09:56 horas

**FORMULARIO sobre SERVICIOS PÚBLICOS**

214-21301030691700-2020-U

**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 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. \_\_\_\_\_

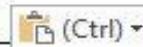
Nombre del proveedor del servicio: Municipalidad de Upala

Número telefónico del proveedor: 24700157

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

Nombre del abonado: \_\_\_\_\_

Observaciones: Hay medidor en bien 7108-1, en frente del bien sujeto.

**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: ICE

Número telefónico del proveedor: 20029110

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: 978 349, en vivienda al frente

Nombre del abonado: \_\_\_\_\_

Observaciones: Hay medidor en bien 7108-1, en frente del bien sujeto.