

| AVALÚO DE FINCA URBANA  |                |  |                                    | INFORME DE AVALÚO         |                |
|---|----------------|--|------------------------------------|---------------------------|----------------|
| OFICINA   |                | 214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES                                   |                                    | 214-21301031578200-2020-U |                |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO  |                |  |                                    | Administración de bienes  |                |
| NOMBRE SOLICITANTE  |                |  |                                    |                           |                |
| Banco Nacional de Costa Rica  |                |  |                                    | Céd. Jurídica 4000001021  |                |
| NOMBRE EXDEUDOR   |                |  |                                    |                           |                |
| Collado   | Parrales       | José   | Número 7108-4                      |                           |                |
| NOMBRE PROPIETARIO  |                |  |                                    |                           |                |
| Banco Nacional de Costa Rica  |                |  |                                    | Céd. Jurídica 4000001021  |                |
|   |                |  |                                    | Proporción de Derechos    |                |
|   |                |  |                                    | 100%                      |                |
| UBICACIÓN DEL BIEN  |                |  |                                    |                           |                |
| Provincia:  |                | 02 - ALAJUELA  |                                    |                           |                |
| Cantón:   |                | 13 - UPALA   |                                    |                           |                |
| Distrito:   |                | 01 - UPALA   |                                    |                           |                |
| Localidad:  |                | Los Tijerinos  |                                    |                           |                |
| DIRECCIÓN EXACTA  |                |  |                                    |                           |                |
| Del cruce hacia La Cruz de Guanacaste en Upala centro, 500 metros oeste y 160 metros sur, a mano izquierda. |                |  |                                    |                           |                |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA   |                |  |                                    |                           |                |
| Inscripción de  | la Finca       | Según  |                                    | el Registro y el Plano    |                |
| Plano de catastro N°  | A-0365390-1996 | 249,63 m2  |                                    |                           |                |
| Identificador Predial   | 21301031578200 | 249,63 m2  |                                    |                           |                |
| Diferencia de medidas   | Porcentaje:    | 0,00%  | 0,00 m2                            | Demasía                   | NO             |
| AVALÚO  |                |  |                                    |                           |                |
| VALOR DEL TERRENO   |                |  |                                    | ¢7 392 542,82             |                |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES   |                |  |                                    | ¢0,00                     |                |
| VALOR TOTAL DEL BIEN  |                |  |                                    | ¢7 392 542,82             |                |
| 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   |                | El bien sujeto es satisfactoria garantía de crédito.                     |                                    |                           |                |
| GENERALES   |                | Requiere demarcación física permanente en sus linderos norte y 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**

214-21301031578200-2020-U

**TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO**

| Características        | SUJETO | COMPARABLES |        |           |        |           |        |        |        |        |        |
|------------------------|--------|-------------|--------|-----------|--------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                        |        | 1           | Factor | 2         | Factor | 3         | Factor | 4      | Factor | 5      | Factor |
| VALOR €/m2             |        | 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    | 1,2576 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| Frente                 | 10,00  | 15,00       | 0,9036 | 10,00     | 1,0000 | 20,00     | 0,8394 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| Tipo de vía            | 4      | 4           | 1,0000 | 4         | 1,0000 | 4         | 1,0000 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| Acera y caño           | 1      | 1           | 1,0000 | 1         | 1,0000 | 1         | 1,0000 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| Servicios públicos     | 16     | 16          | 1,0000 | 16        | 1,0000 | 16        | 1,0000 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| Ubicación              | 5      | 5           | 1,0000 | 5         | 1,0000 | 4         | 0,9748 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| Pendiente              | 0      | 0           | 1,0000 | 0         | 1,0000 | 0         | 1,0000 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| Nivel                  | 0      | 0           | 1,0000 | 0         | 1,0000 | 0         | 1,0000 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| Factor de Homologación |        | 1,0371      |        | 1,0005    |        | 1,0291    |        | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| 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 /m2 | Valor ajustado        | €29 614 / m2 | Valor unitario Mejoras al Terreno |
| Factor secciones               | 1,0000      | Área                  | 249,63 m2    | €0 / m2                           |
| <b>VALOR UNITARIO FINAL</b>    |             | <b>€29 614,00 /m2</b> |              |                                   |
| <b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b> |             | <b>€7 392 542,82</b>  |              |                                   |

**LINDEROS ACTUALES**

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

**COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05****PRECISIÓN 5,00 m**

| VÉRTICE | ESTE    | NORTE     | Altitud |
|---------|---------|-----------|---------|
| 2       | 387 270 | 1 204 870 | 56      |

**DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES**

| Nº | Descripción   | Tipo información | Números de Contactos        |         |       | Fecha Consulta |
|----|---|------------------|-----------------------------|---------|-------|----------------|
| 1  | Los Tijerinos, 165 m sur, 115 m sureste y 100 m suroeste, a mano izquierda. En verde. €28.000/m².               | Oferta           | Óscar Calderón<br>87170122  |         |       | 29/8/2020      |
|    |   | Coordenadas      | Este                        | 387 183 | Norte | 1 204 942      |
| 2  | Los Tijerinos, 170 m norte, 60 m oeste y 100 m sur, a mano derecha. En verde. €8.000.000.                       | Oferta           | Isidoro Ortiz<br>88378607   |         |       | 29/8/2020      |
|    |   | Coordenadas      | Este                        | 387 194 | Norte | 1 204 579      |
| 3  | Los Tijerinos, 165 m sur, 115 m sureste, 140 m suroeste y 50 m sureste, a mano izquierda. En verde. €27.000/m². | Oferta           | Dennis Calderón<br>88645904 |         |       | 29/8/2020      |
|    |   | Coordenadas      | Este                        | 387 183 | Norte | 1 204 484      |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO   |   |                                |                                     | 214-21301031578200-2020-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                           | Tanque séptico              |
| Ancho de vía  | 14,00 m   |                                | Cordón                              | NO                           | Alcantarillado pluvial      |
| 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                           | Clase social                |
| Alumbrado   | SÍ  | ICE                            | Jardines y Parques                  | SÍ                           | Media                       |
| Electricidad  | SÍ  | ICE                            | Transporte Público                  | SÍ                           | Clase social zonas cercanas |
| Agua Potable  | SÍ  | Municipal                      | Edificios Comerciales               | SÍ                           | Media                       |
| Señal celular   | SÍ  | todos                          | Recolección de basura               | SÍ                           | Densidad poblacional        |
| TV por Cable  | SÍ  | Edificios públicos / comunales | SÍ                                  | a 1000 m                     | Baja                        |
| Medidores instalados  | Electricidad y Agua   |                                |                                     |                              | Actividad del lugar         |
| Residencial y agropecuaria  |   |                                |                                     |                              |                             |
| <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                              | Ubicación:                          | Medianero                    |                             |
|   | S2  | 16                             |                                     |                              |                             |
| <b>RIESGOS POTENCIALES</b>  |   |                                |                                     |                              |                             |
| Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:   |   |                                |                                     | NO                           |                             |
| Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, 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>AFECTACIONES DEL BIEN</b>  |   |                                |                                     |                              |                             |
| <b>FECHA ESTUDIO</b>  | <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>   |                                |                                     |                              |                             |
| 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**

214-21301031578200-2020-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**

214-21301031578200-2020-U

**CATASTRO NACIONAL**

**223 150**

ROLLO IMAGEN

SECCION MICROFILM AÑO 1996

**REGISTRO 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-365390-96**

**14 NOV 1996**

Fecha \_\_\_\_\_ Firma Autorizada \_\_\_\_\_

REPUBLICA DE COSTA RICA

20 COLONES

50 COLONES

100 COLONES

10 COLONES

INGENIERIA TOPOGRAFICA Y GEODESICA

**NOTAS:** LINDEROS EXISTENTES. LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA. ERROR ANGULAR NO SE DA POR METODO USADO. ERROR LINEAL ESTIMADO 00.01m.

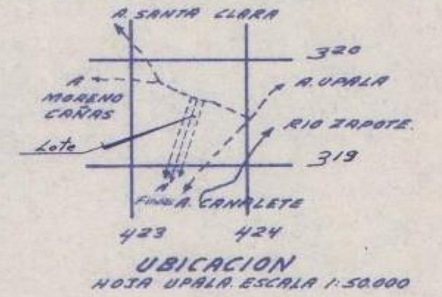
DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD.

DOY FE QUE LA INFORMACION QUE CONSIGNA EN EL CROQUIS ES A LA REALIDAD Y NO COMO LO INDICA LA NOTA CARTOGRAFICA.

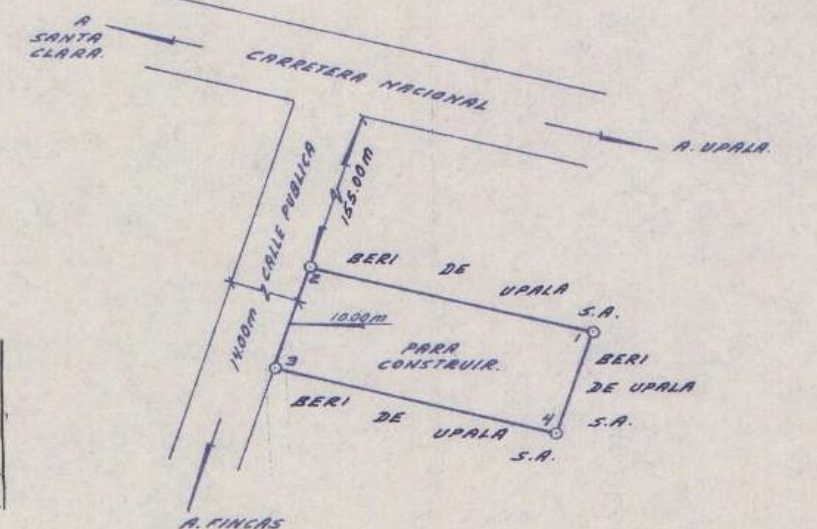
ESTE PLANO MODIFICA AL CATASTRADO No. A-131841-93

**UBICACION**

NOTA UPALA ESCALA 1:50,000



| LINEA | ACIMUT. |    | DIST. |     |
|-------|---------|----|-------|-----|
|       | 2       | 1  |       |     |
|       |         |    | M.    | CM. |
| 1 - 2 | 284     | 16 | 25    | 00  |
| 2 - 3 | 196     | 53 | 10    | 00  |
| 3 - 4 | 104     | 16 | 25    | 00  |
| 4 - 1 | 16      | 53 | 10    | 00  |



**Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica**

**12 NOV. 1996**

**ANOTADO**

|                                 |       |                       |             |
|---------------------------------|-------|-----------------------|-------------|
| PROPIEDAD DE                    |       | SITUADO EN UPALA      |             |
| <b>RIGOBERTO MURILLO OCAMPO</b> |       | DISTRITO 1° UPALA     |             |
| CEDULA No. 5-142-633            |       | ES PARTE DE           |             |
|                                 |       | CANTON 13° UPALA      |             |
|                                 |       | FOLIO REAL            |             |
|                                 |       | 2278136-000           |             |
|                                 |       | PROVINCIA 2° ALAJUELA |             |
| PROTOCOLO TOMO                  | FOLIO | ARCHIVO No            | FECHA       |
| 8375                            | 68    | 42                    | AGOSTO 1996 |



**ESTUDIO de REGISTRO**

214-21301031578200-2020-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 315782---000

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 315782 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** LOTE 9 TERRENO PARA CONSTRUIR**SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA****LINDEROS:**

NORTE : BERI DE UPALA SOCIEDAD ANONIMA

SUR : BERI DE UPALA SOCIEDAD ANONIMA

ESTE : RIGOBERTO MURILLO OCAMPO

OESTE : CALLE PUBLICA

**MIDE:** DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CON SESENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**A-0365390-1996**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

AFECTA A FINCA: 2-00315782 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**SERVIDUMBRE TRASLADADA**

CITAS: 406-04760-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 00107028 000

AFECTA A FINCA: 2-00315782 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-08-2020 a las 09:57 horas

## FORMULARIO sobre SERVICIOS PÚBLICOS

214-21301031578200-2020-U

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

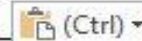


En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad.

Nombre del proveedor del servicio: Municipalidad de UpalaNúmero 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: ICENúmero telefónico del proveedor: 20029110Número 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.