

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-50906002914300-2021-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			
Proporción de Derechos					
100%					
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
TAMEZ		GONZALEZ		CARLOS N° 6116-1	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:		05 - GUANACASTE			
Cantón:		09 - NANDAYURE			
Distrito:		06 - BEJUCO			
Localidad:		SAN PEDRO			
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ESCUELA DE SAN PEDRO 140M ESTE Y 4KM NORTE CAMINO A LAS TORRES DE TELECOMUNICACION. LOTE MANO IZQUIERDA.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°		G-2249886-2020		4.725,00 m2	
Identificador Predial		50906002914300		4.400,00 m2	
Diferencia de medidas		Porcentaje: 7,39%		325,00 m2	
				Demasia SÍ	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢5.613.300,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢5.613.300,00	
VALOR EN LETRAS: CINCO MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL TRESCIENTOS COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		36 meses		Ámbito máximo de mercado potencial General	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		AL MOMENTO DE LA INSPECCION SE ENCUENTRA LO SIGUIENTE: LA PROPIEDAD ENFRENTA CALLE PUBLICA DE PIEDRA Y TIERRA. POR LO MALO DEL CAMINO NO SE PUEDE ACCESAR HASTA LA PROPIEDAD EN VEHICULO, SE DEBE DE CAMINAR 500M APROXIMADAMENTE. LA TOPOGRAFIA ES QUEBRADA, CON UNA PENDIENTE DEL 40% APROXIMADAMENTE. SE ENCUENTRA BAJO NIVEL DE LA CALLE. EN EL FRENTE DE LA PROPIEDAD EXISTEN POSTES DE CEMENTO QUE LA DELIMITAN, NO SE PUEDEN OBSERVAR LOS LINDEROS DEL FONDO. LA PROPIEDAD NO CUENTA CON SEVICIOS DE AGUA NI DE ELECTRICIDAD. SE ENCUENTRA ENMONTADA POR LO QUE NO SE PUEDE HACER INGRESO DENTRO DEL LOTE. EL ENTORNO ES GANADERO Y AGRICOLA. CONTRUCCIONES: NO HAY.			
Nombre del Perito		JULIO CESAR ALVARADO DIAZ			
Tipo de Profesional		ING. TOPOGRAFO		Sección de Ingeniería	
Número de registro		IT-17237		Emp. 1582	
Nombre de la empresa		N/A			
Nombre y firma representate legal de la empresa		N/A			
Fecha inspección:		2 marzo 2020		Fecha informe: 26 febrero 2021	
Números telefónicos para contacto		8332-1837			
Correo electrónico / Dirección WEB		alvaradodiaz.cesar@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-50906002914300-2021-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2			2.000,00		3.333,00				0,00		0,00	
Area	4725	5000	1,0188	3000	0,8608	1,0000		1,0000		1,0000		
Frente	174,44	100	1,1492	60	1,3058	1,0000		1,0000		1,0000		
Regularidad	0,6	0,9	0,6667	0,9	0,6667	1,0000		1,0000		1,0000		
Pendiente%	40	25	0,8251	25	0,8251	1,0000		1,0000		1,0000		
Nivel	-3	1	0,8869	1	0,8869	1,0000		1,0000		1,0000		
Tipo de Via	6	4	0,8755	4	0,8755	1,0000		1,0000		1,0000		
S.1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		
S.2	1	4	0,9139	4	0,9139	1,0000		1,0000		1,0000		
Ubicación	5	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		1,0000		1,0000		
Factor de Homologación		0,4571		0,4388		1,0000		1,0000		1,0000		
Valores Homologados		914,14		1.462,41								
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
	1,0000		Área afectada		0,00 m2							
	1,0000		Área afectada		0,00 m2							
	1,0000		Área afectada		0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€1.188 /m2			Valor ajustado		€1.188 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000			Área		4.725,00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€1.188,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€5.613.300,00						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	INVERSIONES LA MONTAÑA DE NICOYA S.A.					MONTAÑA/TACOTALES						
SUR	CALLE PUBLICA					TIERRA Y PIEDRA						
ESTE	MIGUEL CRUZ RODRIGUEZ					MONTAÑA/TACOTALES						
OESTE	CALLE PUBLICA					TIERRA Y PIEDRA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
NOROESTE (SOBRE CALLE PUBLICA)	348.832					1.093.034					468	
SURESTE(SOBRE CALLE PUBLICA)	348.960					1.092.913					420	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	LOTE 5000m2. EN €10,000,000.00				Base de Datos					1.105.611		
					Coordenadas	Este	358.083	Norte				
2	LOTE 3000m2. EN €10,000,000.00				Base de Datos					1.105.243		
					Coordenadas	Este	356.222	Norte				
3												
					Coordenadas	Este		Norte				
4												
					Coordenadas	Este		Norte				

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50906002914300-2021-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Tierra		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	10,00 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	Jardínes y Parques	NO	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	NO	Transporte Público	NO	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO	AGRICOLA Y GANADERA, SIEMBRA DE TECA	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	174,44 m		Nivel sobre calle:	-3,00 m	
Fondo:	53,00 m		Pendiente %	40	
Relación:	0,3038294		Tipo de vía:	6	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	1			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Quebrada	Pendiente	Declive pronunciado	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 20,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO					
02/03/2020	SI HAY. RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 299-11693-01-0904-007 REFERENCIAS: 2210-219-001 AFECTA A FINCA: 5-00029143-000. AVISO CATASTRAL CITAS: 2017-581894-01-0006-001 VER EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO 2013-2790-RIM AFECTA A FINCA: 5-00029143-000.				
OBSERVACIONES					
1. EL ANCHO DE VIA NO SE PUEDE VERIFICAR, YA QUE EL LINDERO DEL FRENTE NO SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE DEMARCADO. EL ANCHO INDICADO ES EL CONSIGNADO EN EL PLANO DE CATASTRO. 2. LA PRECISIÓN DEL GPS ES LA INDICADA POR EL FABRICANTE $\pm 3.00m$. 3. A SOLICITUDE DE LA SECCION DE INGENIERIA DEL BANCO NACIONAL, LOS VALORES UTILIZADOS PARA ESTE AVALUO SE ACTULIZAN EN BASE AL PLANO CATASTRADO G-2249886-2020.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50906002914300-2021-U



PERITO



FRENTE PROPIEDAD



VERTICE NOROESTE (FRENTE A CALLE PUBLICA)



VISTA HACIA EL NORTE



VISTA HACIA EL SUR



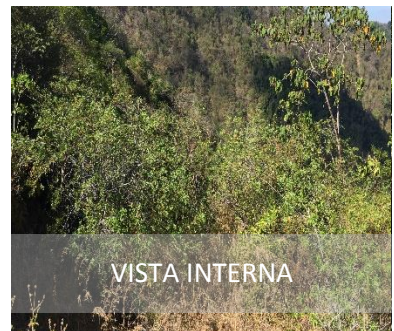
VERTICE SURESTE (FRENTE A CALLE PUBLICA)



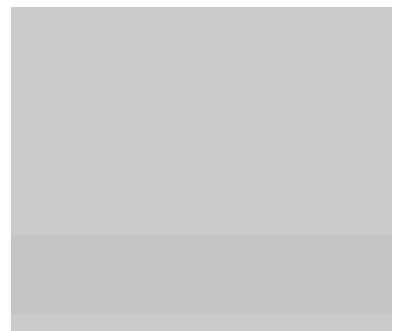
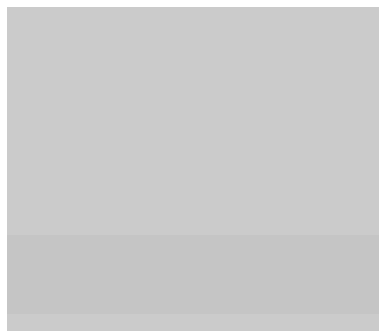
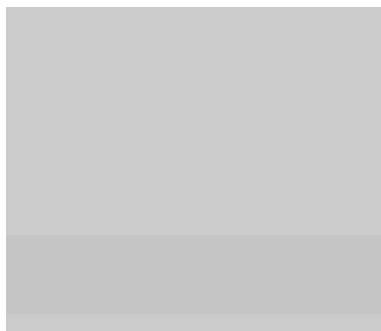
VISTA INTERNA



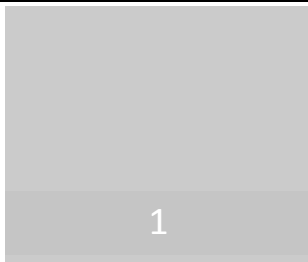
VISTA INTERNA



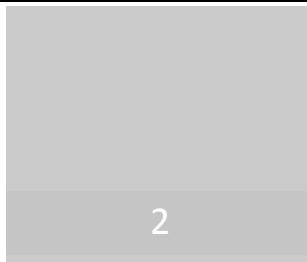
VISTA INTERNA



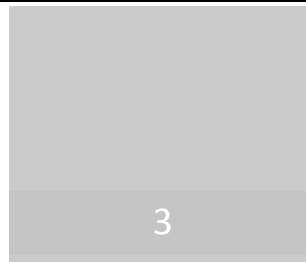
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



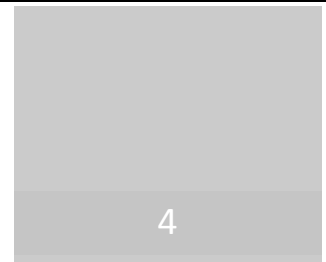
1



2



3



4

PLANO DE CATASTRO

214-50906002914300-2021-U

COMPROBANTE DE INSCRIPCION CATASTRAL

REGISTRO NACIONAL SUBDIRECCIÓN CATASTRAL INSCRIPCIÓN No: 5-2249886-2020 Fecha: 17/12/2020 10:23:38 Registrador: NEVIKER MADRIGAL CALVO DDF-506253958A3AED2A7561011C3793

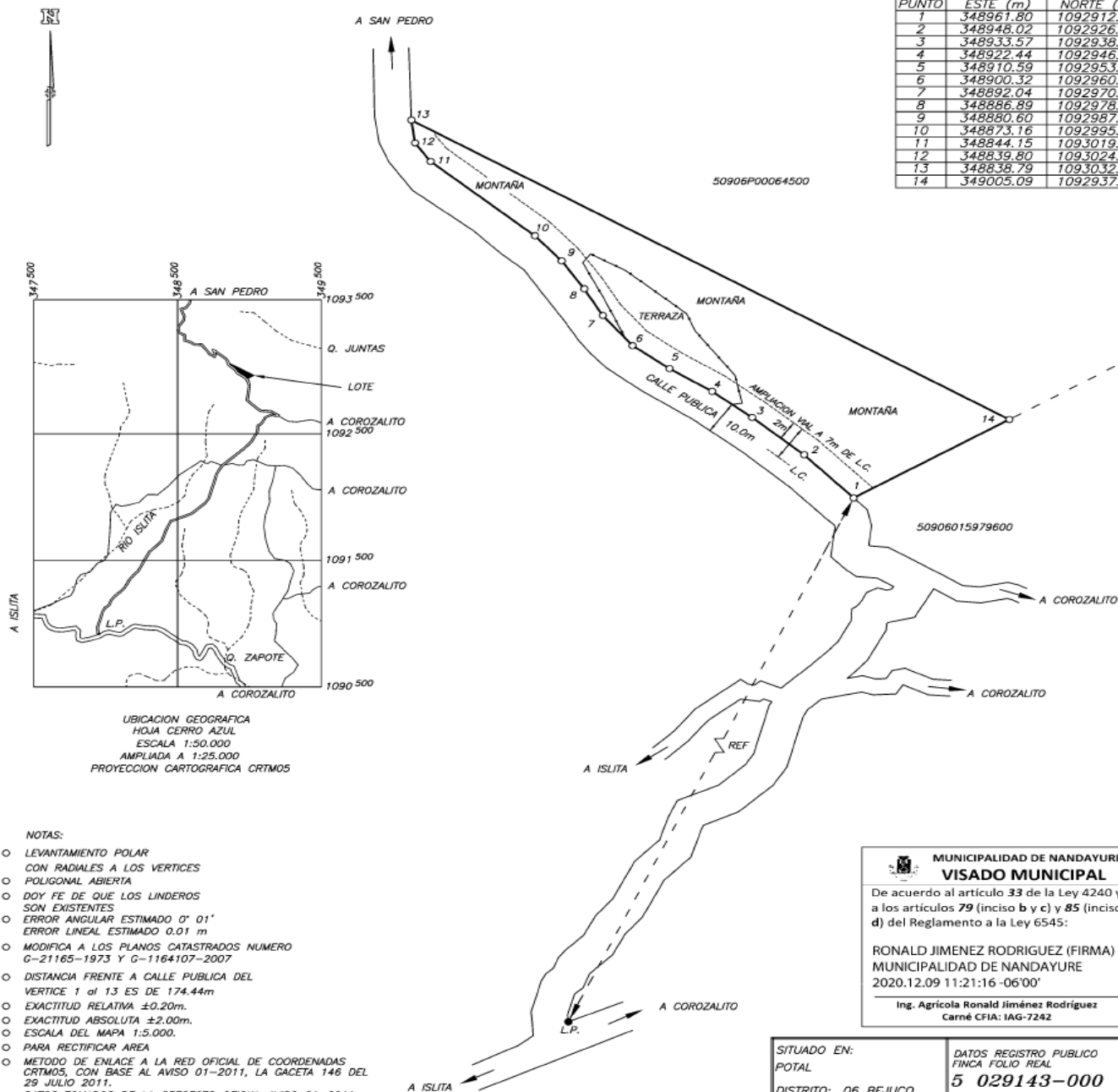
Catastro Nacional
2020-91746-C
15/12/2020 08:16:38
Reingreso



Contrato 917607
Fecha 14/12/2020
Visado CFIA

ENTERO N: 000336208502

DERROTERO		
PUNTO	ESTE (m)	NORTE (m)
1	348961.80	1092912.73
2	348948.02	1092926.34
3	348933.57	1092938.13
4	348922.44	1092946.38
5	348910.59	1092953.57
6	348900.32	1092960.86
7	348892.04	1092970.36
8	348886.89	1092978.78
9	348880.60	1092987.65
10	348873.16	1092995.58
11	348864.15	1093019.06
12	348839.80	1093024.90
13	348838.79	1093032.12
14	349005.09	1092937.49



UBICACION GEOGRAFICA
HOJA CERRO AZUL
ESCALA 1:50,000
AMPLIADA A 1:25,000
PROYECCION CARTOGRAFICA CRTM05

NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES
- POLIGONAL ABIERTA
- DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 0' 01"
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m
- MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS NUMERO C-21165-1973 Y G-1164107-2007
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 al 13 ES DE 174.44m
- EXACTITUD RELATIVA ±0.20m.
- EXACTITUD ABSOLUTA ±2.00m.
- ESCALA DEL MAPA 1:5,000.
- PARA RECTIFICAR AREA
- METODO DE ENLACE A LA RED OFICIAL DE COORDENADAS CRTM05, CON BASE AL AVISO 01-2011, LA GACETA 146 DEL 29 JULIO 2011.
- DATOS TOMADOS DE LA ORTOFOTO OFICIAL AVISO 01-2011, PUBLICADO EN LA GACETA 146 DE 29 JULIO DE 2011, DEL IGN Y EL REGISTRO INMOBILIARIO.
- REF: DISTANCIA DEL VERTICE 1 AL L.P. ES DE 2257.24m Y UN AZIMUT DE 207°3'
- L.P.: LINEA DE PROPIEDAD



MUNICIPALIDAD DE NANDAYURE
VISADO MUNICIPAL

De acuerdo al artículo 33 de la Ley 4240 y a los artículos 79 (inciso b y c) y 85 (inciso d) del Reglamento a la Ley 6545:

RONALD JIMENEZ RODRIGUEZ (FIRMA)
MUNICIPALIDAD DE NANDAYURE
2020.12.09 11:21:16 -06'00'

Ing. Agrícola Ronald Jiménez Rodríguez
Carné CFIA: IAG-7242

SITUADO EN:

POTAL

DISTRITO: 06 BEJUCO

CANTON: 09 NANDAYURE

PROVINCIA: 05 GUANACASTE

DATOS REGISTRO PUBLICO

FINCA FOLIO REAL

5 029143-000

IDENTIFICADOR PRELIAL

50906002914300

Area Según Registro: 4400.00m²

FECHA: MARZO 2020

GUSTAVO ALVARADO GONZALEZ
INGENIERO TOPOGRAFO IT-23703

AREA:

4725 m²

PROTOCOLO TOMO: 18356

FOLIO: 110

ESCALA: 1:1000

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50906002914300-2021-U

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 29143---000****PROVINCIA:** GUANACASTE **FINCA:** 29143 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA LA AGRICULTURA**SITUADA EN EL DISTRITO 6-BEJUCO CANTON 9-NANDAYURE DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE****FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA****LINDEROS:**

NORTE : INVERSIONES LA MONTA#A DE NICOYA S.A. Y EDUARDO QUIROS GAMBOAS

SUR : CALLE PUBLICA CON 157.34 METROS

ESTE : MIGUEL ANGEL CRUZ RODRIGUEZ

OESTE : CALLE PUBLICA CON 27.96 METROS

MIDE: CUATRO MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS**PLANO:**G-0021165-1973**IDENTIFICADOR PREDIAL:**509060029143__LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 29143 Y ADEMAS PROVIENE DE 2210-219-001**VALOR FISCAL:** 79,200,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00070431-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-FEB-2018

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

CITAS: 299-11693-01-0904-007

REFERENCIAS: 2210-219-001

AFECTA A FINCA: 5-00029143 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

AVISO CATASTRAL

CITAS: 2017-581894-01-0006-001

VER EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO 2013-2790-RIM

AFECTA A FINCA: 5-00029143 -000

INICIA EL: 18 DE AGOSTO DE 2017

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 02-03-2020 a las 08:26 horas

[Imprimir](#)[Regresar](#)[Comprar](#)

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 potablePosee 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: ASADA

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: NO SE ENCUENTRAN SERVICIOS CERCANOS AL LOTE A VALORAR**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: COOPEGUANACASTE R.L.

Número telefónico del proveedor: _____

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : _____

Nombre del abonado : _____

Observaciones: NO SE ENCUENTRAN SERVICIOS CERCANOS AL LOTE A VALORAR