

**AVALÚO DE FINCA URBANA****INFORME DE AVALÚO**

<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-50906002914300-2021-U
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	ADMINISTRACION DE BIENES	
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>	<b>Proporción de Derechos</b>
TAMEZ	GONZALEZ	Céd. Jurídica 4-000-001021 100%
	<b>NOMBRE EXDEUDOR (S)</b>	
	CARLOS	Nº 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°	<b>G-2249886-2020</b>	4.725,00 m <sup>2</sup>
Identificador Predial	<b>50906002914300</b>	4.400,00 m <sup>2</sup>
Diferencia de medidas	Porcentaje: 7,39%	325,00 m <sup>2</sup>
		Demásia SÍ

**AVALÚO**

VALOR DEL TERRENO	₡5.613.300,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡5.613.300,00</b>

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	<u>JULIO CESAR ALVARADO DIAZ</u>		
Tipo de Profesional	ING. TOPOGRAFO	Sección de Ingeniería	Firma del Perito
Número de registro	IT-17237	Emp. 1582	Identificación N° 5-0334-0989
Nombre de la empresa			N/A
Nombre y firma representante 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	<a href="mailto:alvaradodiaz.cesar@gmail.com">alvaradodiaz.cesar@gmail.com</a>		

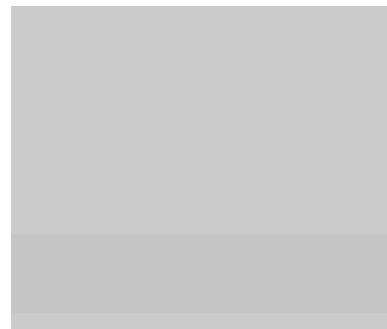
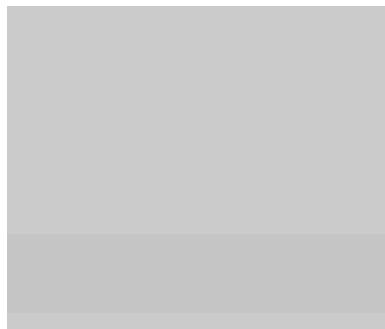
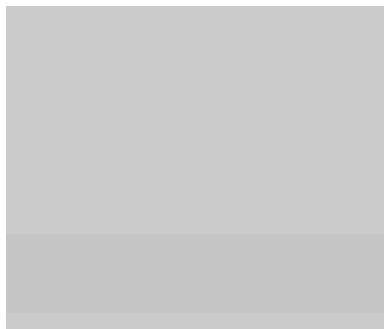
AVALÚO DEL TERRENO					214-50906002914300-2021-U									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor								
VALOR ¢/m <sup>2</sup>		2.000,00	3.333,00		0,00		0,00		0,00					
Área	4725	5000	1,0188	3000	0,8608	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000					
Frente	174,44	100	1,1492	60	1,3058	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000					
Regularidad	0,6	0,9	0,6667	0,9	0,6667	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000					
Pendiente%	40	25	0,8251	25	0,8251	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000					
Nivel	-3	1	0,8869	1	0,8869	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000					
Tipo de Vía	6	4	0,8755	4	0,8755	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000					
S.1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000					
S.2	1	4	0,9139	4	0,9139	1,0000	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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000					
Factor de Homologación		0,4571		0,4388		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 m <sup>2</sup>											
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>											
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>											
VALOR DEL TERRENO														
Valor conclusivo	₡1.188 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	₡1.188 / m <sup>2</sup>						Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000	Área	4.725,00 m <sup>2</sup>						₡0 / m <sup>2</sup>					
VALOR UNITARIO FINAL														
VALOR TOTAL DEL TERRENO														
LINDEROS ACTUALES														
NORTE	INVERSIONES LA MONTAÑA DE NICOCY S.A.			MONTAÑA/TACOTALES										
SUR	CALLE PÚBLICA			TIERRA Y PIEDRA										
ESTE	MIGUEL CRUZ RODRIGUEZ			MONTAÑA/TACOTALES										
OESTE	CALLE PÚBLICA			TIERRA Y PIEDRA										
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05														
VÉRTICE	ESTE			NORTE										
NOROeste (sobre calle pública)	348.832			1.093.034										
Sureste (sobre calle pública)	348.960			1.092.913										
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción			Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta						
1	LOTE 5000m <sup>2</sup> . EN ₡10,000,000,00			Base de Datos										
				Coordenadas	Este	358.083	Norte	1.105.611						
2	LOTE 3000m <sup>2</sup> . EN ₡10,000,000,00			Base de Datos										
				Coordenadas	Este	356.222	Norte	1.105.243						
3														
				Coordenadas	Este		Norte							
4														
				Coordenadas	Este		Norte							

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				214-50906002914300-2021-U
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Tierra	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	10,00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
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	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 S2 1	Ubicación:	Medianero	
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				
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
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 VÍA NO SE PUEDE VERIFICAR, YA QUE EL LINDERO DEL FRENTE NO SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE DEMARCADO. EL ANCHO INDICADO ES EL CONSIGUANO EN EL PLANO DE CATASTRO. 2. LA PRECISIÓN DEL GPS ES LA INDICADA POR EL FABRICANTE ±3.00m. 3. A SOLICITUDE DE LA SECCION DE INGENIERIA DEL BANCO NACIONAL, LOS VALORES UTILIZADOS PARA ESTE AVALUO SE ACTUALIZAN EN BASE AL PLANO CATASTRAL G-2249886-2020.				

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50906002914300-2021-U



1

2

3

4

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



## PLANO DE CATASTRO

214-50906002914300-2021-U

## COMPROBANTE DE INSCRIPCION CATASTRAL



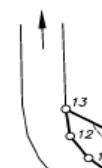
Catastro Nacional  
2020-91746-C  
15/12/2020 08:16:38  
Reingreso



ENTERO N: 000336208502

ISLITA

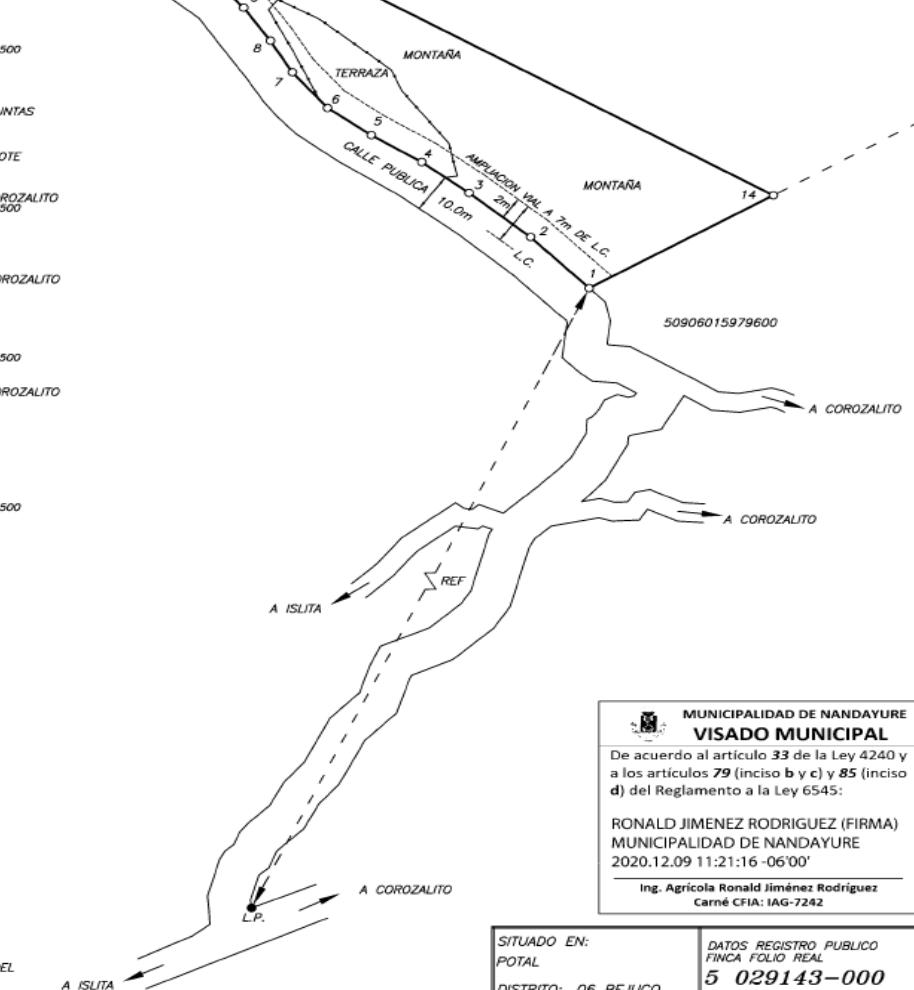
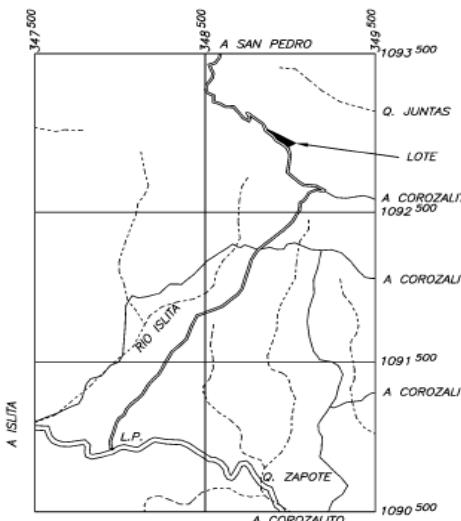
A SAN PEDRO



MONTAÑA

50906P00064500

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	348844.15	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 G-21165-1973 Y G-1164107-2007
- DISTANCIA FRENTA A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 al 13 ES DE 174.44m
- EXACTITUD RELATIVA ±0.20m.
- EXACTITUD ABSOLUTA ±0.20m.
- 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

GUSTAVO ALVARADO GONZALEZ  
INGENIERO TOPOGRAFO IT-23703

PROTOCOLO TOMO: 18356 FOLIO: 110

AREA: 4725 m<sup>2</sup>

SITUADO EN: POTAL DISTRITO: 06 BEJUCO CANTON: 09 NANDAYURE PROVINCIA: 05 GUANACASTE

PROVINCIA: 05 GUANACASTE

DATOS REGISTRO PUBLICO  
FINCA FOLIO REAL  
**5 029143-000**  
IDENTIFICADOR PREDIAL  
**50906002914300**  
Area Segun Registro: 4400.00m<sup>2</sup>  
FECHA: MARZO 2020

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

**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 ADEMÁS 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](#)

## 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: 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