

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-50801012154600-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN 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)			
VARGAS	PICADO	JOSE PABLO	Céd. Identidad 2-0365-0582
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	08 - TILARAN		
Distrito:	01 - TILARAN		
Localidad:	TOVAR		
DIRECCIÓN EXACTA			
DEL CEMENTERIO DE TILARÁN, 600 METROS SUROESTE, 1200 METROS NOROESTE Y 650 METROS NORTE, HASTA FINALIZAR CALLE			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	G-522734-1998	8.706,34 m2	
Identificador Predial	50801012154600	8.706,34 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2
			Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢19.319.368,46	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢19.319.368,46	
VALOR EN LETRAS: DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO COLONES 46/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		15 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 terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.			
Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.			
Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.			
Nombre del Perito			
Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos			
Tipo de Profesional			
Ing. Agrónomo			
Número de registro		N° 7168	Emp. 113240177
Nombre de la empresa		Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos	
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos			
Fecha inspección:		24 junio 2020	Fecha informe: 25 junio 2020
Números telefónicos para contacto		8309-8016	
Correo electrónico / Dirección WEB		rockbrand7@hotmail.com	

AVALÚO DEL TERRENO						214-50801012154600-2020-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			3.552,00		3.475,27		0,00		0,00		0,00	
Área	8706,34		5.017,00 0.8337		12517 1,1273		1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	0		0 1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	86		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Forma (Regularida	1		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	0		3 1,0000		1 0,9747		1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	5		5 0,9503		5 0,9503		1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	0		1 1,0000		1 1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	0		11 0,8106		11 0,8106		1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	0		5 1,0000		5 1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Negociación			si 0,8500		si 0,8500		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			0,5459		0,7194		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados			1.938,88		2.500,06							
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		€2.219 /m2		Valor ajustado		€2.219 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones		1,0000		Área		8.706,34 m2		€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€2.219,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€19.319.368,46						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE		GANADERA LA TIGRA DE TILARAN S A					Lote baldío					
SUR		GANADERA LA TIGRA DE TILARAN S A					Lote baldío					
ESTE		CALLE PUBLICA CON 83,89M Y GANADERIA LA TIGRA DE TILARAN S.A.					Lastre fino y lote baldío					
OESTE		GANADERA LA TIGRA DE TILARAN S A					Lote baldío					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE		ESTE				NORTE				PRECISIÓN 5,00 m		
98		392.240				1.157.992				Altitud 484		
95		392.158				1.158.056				446		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº		Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1		Propiedad del BNCR 7164-1 se vende a 17820384 millones				Oferta		https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/propiedad-en-venta-7164-1-banco-nacional-de-costa-rica/16371513?regionslug=guanacast-e-provincia-tilaran&list=categoryregion&catslug=bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos			25/6/2020	
		Coordenadas				Este				Norte		
2		Propiedad en venta cerca del centro de Tilaran se vende a 75000 dolares				Oferta		https://costarica.inmobiliaria.com/terreno-rural-en-tilaran-12517m2-F2468067			25/6/2020	
		Coordenadas				Este				Norte		
3						Coordenadas		Este		Norte		
4						Coordenadas		Este		Norte		
5						Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50801012154600-2020-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	9,00 m		Alcantarillado pluvial	NO	
Acera	NO		Cordón	NO	
			ACCESO A LA FINCA		
			Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	NO a 0 m	
Electricidad	SÍ		Transporte Público	NO a 0 m	
Agua Potable	NO		Edificios Comerciales	NO a 0 m	
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO a 0 m	
Medidores instalados	Ninguno				
				Clase social	
				Media Alta	
				Clase social zonas cercanas	
				Media	
				Densidad poblacional	
				Baja	
				Actividad del lugar	
				Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	83,89 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	109,40 m		Pendiente %	2	
Relación:	1,30408869		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1			
	S2	4			
			Ubicación:	Callejón fondo	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	340,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
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			
25/6/2020		El gravamen de Ley Forestal no presenta afectación visiblemente en campo			
OBSERVACIONES					
La propiedad se encuentra en la periferia de Tilarán al frente de se observa líneas de cableado eléctrico. Se desconoce si la propriedad posee disponibilidad.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50801012154600-2020-U



Calle frente a lote



Frente de lote

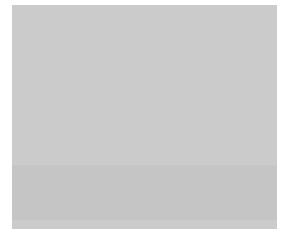
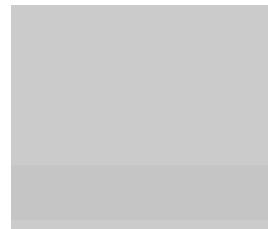
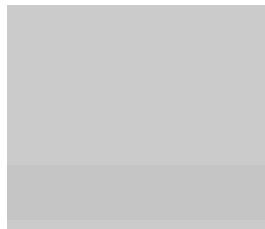
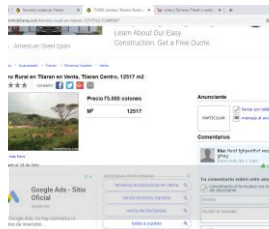
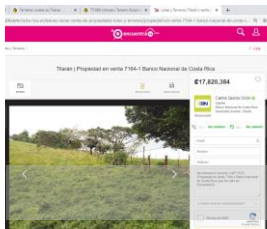


Lote



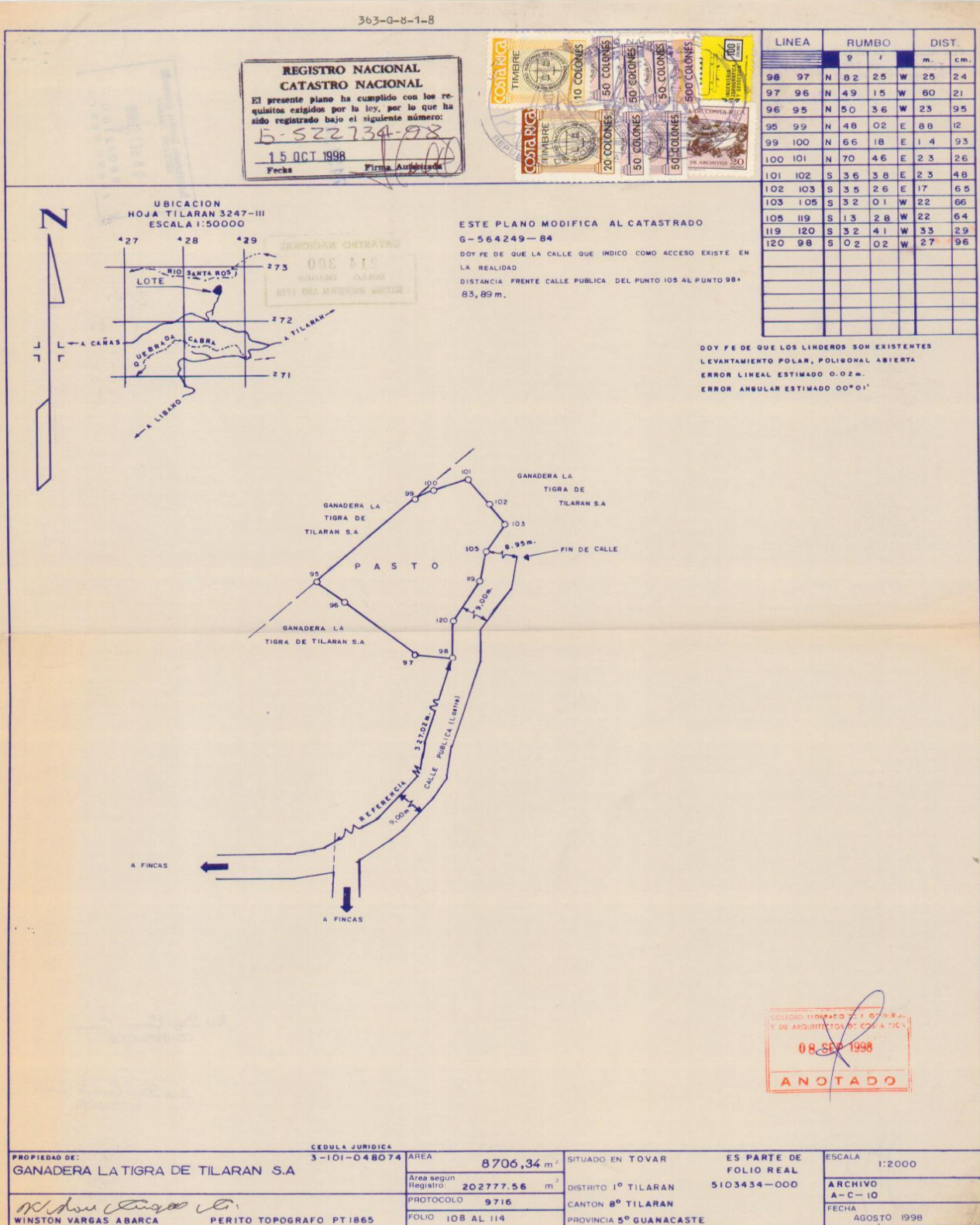
Lote

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-50801012154600-2020-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-50801012154600-2020-U

25/06/2020

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 121546-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 121546 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE PASTO
SITUADA EN EL DISTRITO 1-TILARAN CANTON 8-TILARAN DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : GANADERA LA TIGRA DE TILARAN S A

SUR : GANADERA LA TIGRA DE TILARAN S A

ESTE : CALLE PUBLICA CON 83.89 METROS Y GANADERA LA TIGRA DE TILARAN S A

OESTE : GANADERA LA TIGRA DE TILARAN S A

MIDE: OCHO MIL SETECIENTOS SEIS METROS CON TREINTA Y CUATRO DECÍMETROS
CUADRADOS
PLANO: G-0522734-1998
IDENTIFICADOR PREDIAL: 508010121546__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00103434	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 11,425,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: ONCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00221277-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-ABR-2020
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY
AVISO CATASTRAL

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS LEY FORESTAL
CITAS: 447-09716-01-0007-001
FINCA REFERENCIA 5103434 000
AFECTA A FINCA: 5-00121546 -000

1/2

25/06/2020

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 25-06-2020 a las 09:35 horas

ESTUDIO DE SERVICIOS

214-50801012154600-2020-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: Si ☐ 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. _____

Existe una vivienda a 40m _____

Nombre del proveedor del servicio: AYA

Número telefónico del proveedor: <https://www.aya.go.cr/SitePages/Principal.aspx>

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: _____

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Si ☐ 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. _____

casa a 40m posee servicio _____

Nombre del proveedor del servicio: ICE

Número telefónico del proveedor: 2003 5423

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: _____