

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 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°	8.706,34 m ²			
Identificador Predial	50801012154600 8.706,34 m ²			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ²	Demásia 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		Firma del Perito	
Número de registro	N° 7168	Emp.	Identificación N°	113240177
Nombre de la empresa	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos			
Nombre y firma representante 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 €/m ²		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		
Nivel	0	0	1,0000		1,0000	1,0000		
Frente	86		1,0000		1,0000	1,0000		
Forma (Regularida)	1		1,0000		1,0000	1,0000		
Pendiente	0	3	1,0000	1	0,9747	1,0000		
Ubicación	5	5	0,9503	5	0,9503	1,0000		
Servicios 1	0	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		
Servicios 2	0	11	0,8106	11	0,8106	1,0000		
Tipo de Vía	0	5	1,0000	5	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		
Factor de Homologación		0,5459	0,7194		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 m ²					
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²					
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²					
VALOR DEL TERRENO								
Valor conclusivo	€2.219 /m ²	Valor ajustado	€2.219 / m ²		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000	Área	8.706,34 m ²		€0 / m ²			
VALOR UNITARIO FINAL								
VALOR TOTAL DEL TERRENO								
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	PRECISIÓN 5,00 m						
		NORTE			Altitud			
98	392.240	1.157.992			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=guanacaste-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
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	9,00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO Clase social Media Alta
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	NO a 0 m Densidad poblacional Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO a 0 m Actividad del lugar
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO a 0 m Residencial
Medidores instalados	Ninguno		
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, ancajes, 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%			
AFFECTACIONES 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 propiedad posee disponibilidad.			

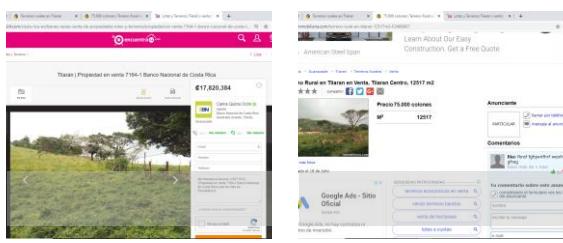
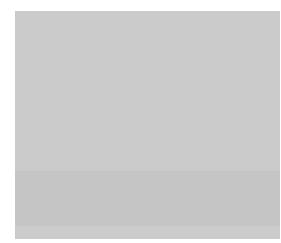
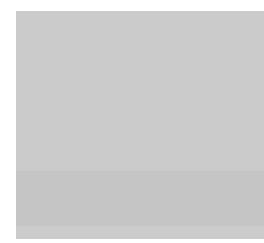
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50801012154600-2020-U


Calle frente a lote

Frente de lote

Lote

Lote
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-50801012154600-2020-U

363-Q-8-1-8

**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:
5-522734-98
 Fecha: **15 OCT 1998** Firma Autorizada



LINEA	RUMBO		DIST.	
	°	'	m.	cm.
98	97	N	82	25
97	96	N	49	15
96	95	N	50	36
95	99	N	48	02
99	100	N	66	18
100	101	N	70	46
101	102	S	36	38
102	103	S	35	26
103	105	S	32	01
105	119	S	13	28
119	120	S	32	41
120	98	S	02	02

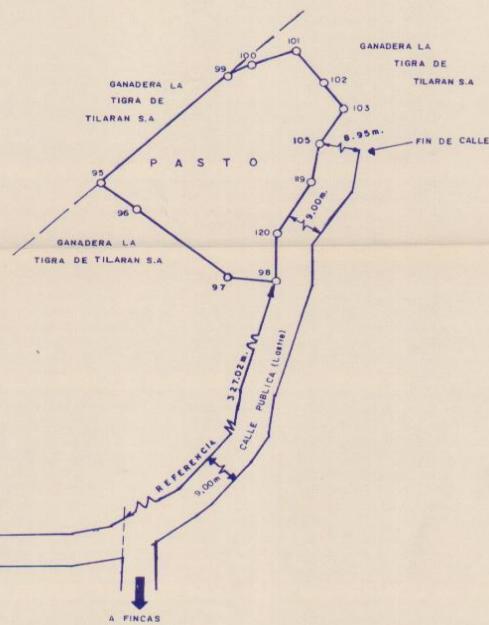


ESTE PLANO MODIFICA AL CATASTRADO

G-564249-84

DOY FE DE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN
LA REALIDAD
DISTANCIA FRENTE CALLE PUBLICA DEL PUNTO 105 AL PUNTO 98: 83,89 m.

DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
ERROR LINEAL ESTIMADO 0.02m.
ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01'



PROPIEDAD DE:		CEDLA JURIDICA	AREA	SITUADO EN	ES PARTE DE	ESCALA
GANADERA LA TIGRA DE TILARAN S.A.		3-101-048074	8706,34 m ²	TOVAR	FOLIO REAL	1:2000
			Area según Registro: 202777.56 m ²	DISTRITO 1º TILARAN	5103434-000	
			PROTOCOLO 9716	CANTON 8º TILARAN		ARCHIVO A-C-10
			FOLIO 108 AL 114	PROVINCIA 5º GUANACASTE		FECHA AGOSTO 1998

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50801012154600-2020-U

25/6/2020

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 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 DECIMETROS
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

ESTIMACION O PRECIO: ONCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 2020-00221277-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCION: 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

25/6/2020

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 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: 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 eléctricoPosee 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: _____