

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales		214-20306050899700-2019-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de Bienes			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE SOLICITANTE (S)				Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021 100%	
NOMBRE DEL EXDEUDOR		EXDEUDOR		6325-1	
JOSE LUIS	SALAZAR	CAMPOS	Céd. Identidad 2-0645-0520		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	03 - GRECIA				
Distrito:	06 - RIO CUARTO				
Localidad:	LA ESPAÑOLITA				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la escuela La Españolita, 1km al noroeste, a mano izquierda.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según			
Plano de catastro N°	A-1614627-2012		3,500.00 m2		
Identificador Predial	20306050899700		3,500.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢43,802,500.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢43,802,500.00	
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS DOS MIL QUINIENTOS COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		60 meses	Ámbito mínimo 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 encuentra debidamente delimitado, el acceso es calle de lastre, cuenta con los servicios basicos, aunque no este instalados.			
Nombre del Perito		CARLOS WARREN MIRANDA RAMÍREZ			
Tipo de Profesional		Ing. Topógrafo		Firma del Perito	
Número de registro		I.T. 5386	Emp. no aplica	Identificación N° 2-433-143	
Nombre de la empresa		no aplica			
Nombre y firma representate legal de la empresa		no aplica			
Fecha inspección:		18 septiembre 2019	Fecha informe:		18 septiembre 2019
Números telefónicos para contacto		8822-5539			
Correo electrónico / Dirección WEB		topoval@yahoo.es			

HOMOLOGACIÓN						214-50901013176200-2019-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		9,000.00		13,000.00		15,000.00		0.00		0.00	
Area	3500	5,000.00	1.1249	3500	1.0000	3000	0.9504	1.0000		1.0000	
Frente	50.74	50	1.0074	50	1.0074	30	1.3005	1.0000		1.0000	
Tipo de Via	5	5	1.0000	5	1.0000	4	0.9374	1.0000		1.0000	
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000	
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000	
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	2	1.0600	1.0000		1.0000	
Negociación		10%	0.9000	10%	0.9000	10%	0.9000	1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		1.0199		0.9066		1.1054		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		9,178.95		11,786.26		16,580.83					
VALOR DEL BIEN											
Valor conclusivo						€12,515 /m2					
Área						3,500.00 m2					
VALOR TOTAL						€43,802,500.00					
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO											
LINDEROS ACTUALES											
NORTE MIGUEL ANGEL SALAZAR CAMPOS						Finca con casa de habitación					
SUR RIGOBERTO SALAZAR CAMPOS						Finca					
ESTE CALLE PUBLICA						Acceso					
OESTE Yurro y PEDRO PORRAS RAMIREZ						Finca					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	475,878					1,154,520					180
2	476,850					1,154,562					180
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Quinta de 5000m2.				Oferta		<a href="https://grexia.olx.co.cr/grecia-rio-cuarto-linda-quinta-5000-mts-pprecio-45-000-000-iid-1046864638">https://grexia.olx.co.cr/grecia-rio-cuarto-linda-quinta-5000-mts-pprecio-45-000-000-iid-1046864638</a>			17/9/2019	
					Coordenadas		Este		Norte		
2	Venta de Lote a convenir el tamaño según la necesidad del comprador Precio 13.000 colones el m2 Se segrega en el momento de la compra. Ideal para casa de habitación o Quinta				Oferta		<a href="http://www.inmotico.com/venta-cr00011870-17/se-vende-lote-a-convenir-el-tamano-en-santa-">http://www.inmotico.com/venta-cr00011870-17/se-vende-lote-a-convenir-el-tamano-en-santa-</a>			17/9/2019	
					Coordenadas		Este		Norte		
3	Quinta de 5000m2.				Oferta		<a href="https://grexia.olx.co.cr/terreno-en-laguna-hule-rio-cuarto-iid-1062498551">https://grexia.olx.co.cr/terreno-en-laguna-hule-rio-cuarto-iid-1062498551</a>			17/9/2019	
					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20306050899700-2019-R	
<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		ACCESO A LA FINCA		
			Calle pública		
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	NO a 0 m	Baja
Electricidad	SÍ		Transporte Público	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ		Edificios Comerciales	NO a 0 m	Media Baja
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	NO	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO a 0 m	Baja
Medidores instalados			Facilidades Mano de Obra		
			Deficiente		
			Actividad del lugar		
			Agrícola		
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	2.00 km		Precipitación promedio anual	4,135 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	10.00 km		Temperatura promedio	25 °C	Bosque Húmedo Tropical
Aprovechamiento del área de la finca	90%		Meses secos	6	
Cercas	Mixta	Bueno	Brillo solar	10.00 horas	
			Relieve	5 %	Convexo
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Regular	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	Desendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 36.00%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	Rojizo		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Segunda Clase		Inceptisol		
Pedregosidad:	0 %	Nula	DRENAJES		
			Interno:	Natural	Bien Drenado
			Externo:	Sitio Donador-recibe menos que aporta	
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
17/9/2019	Existen gravámenes sobre la finca, los mismos se pueden observar en el estudio registral adjunto. No se observó afectación sobre la funcionalidad física del bien sujeto				
<b>OBSERVACIONES</b>					
c					



## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20306050899700-2019-R

## FRENTE DE PROPI



## LINDERO SUR



## LINDERO NORTE

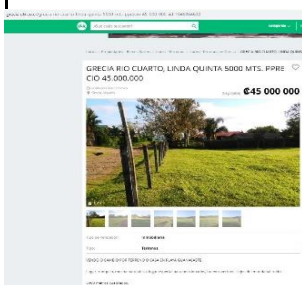


## LINDERO OESTE



## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

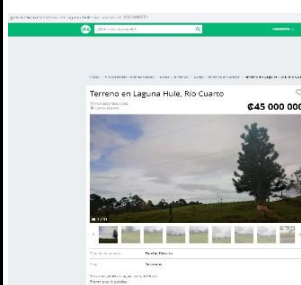
1



2



3



PERITO



REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 508997---000

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 508997 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO DE POTRERO  
**SITUADA EN EL DISTRITO 6-RIO CUARTO CANTON 3-GRECIA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**  
**LINDEROS:**

NORTE : RIGOBERTO SALAZAR CAMPOS

SUR : RIGOBERTO SALAZAR CAMPOS

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : PEDRO PORRAS RAMIREZ Y ROGER LIZANO MENDEZ EN MEDIO YURRO

**MIDE:** TRES MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS  
**PLANO:**A-1614627-2012

**ANTECEDENTES DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00482352 000		FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 15,000,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y SEIS COLONES CON SESENTA Y OCHO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00648711-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05 DE DICIEMBRE DE 2017

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

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 412-13347-01-0222-001

FINCA REFERENCIA 200292929 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 16-Septiembre-2019 a las 09.53.30 horas

Emitido el 16-09-2019 a las 09:55 horas

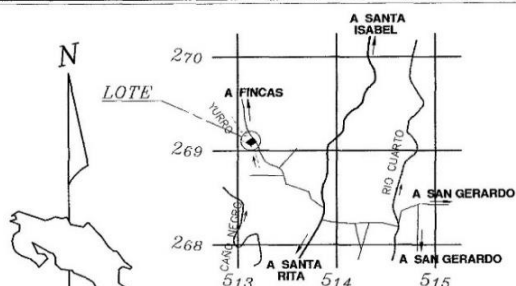


**INSCRIPCIÓN: 2-1614627-2012**

Fecha: 26/10/2012 11:21:54  
Registrador: JOSE RAMIREZ SOLANO  
D2AEDF7BDAE0D7BFC62F4A4F2BA7E60B

**Catastro Nacional**
**1-2769933**

24/10/2012 09:30:04

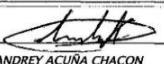
**Reingreso**

**UBICACION GEOGRAFICA**

HOJA RIO CUARTO ESCALA 1:50000

LINEA	ACIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m.	cm.
1 - 2	326	22	50	74
2 - 3	236	03	74	07
3 - 4	154	50	6	45
4 - 5	128	57	40	97
5 - 6	125	25	5	78
6 - 1	55	52	60	69


**NOTAS:**

- POLIGONAL CERRADA.
- LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES
- ERROR ANGULAR: 00'01". - ERROR LINEAL: 0.01m.
- DOY FE QUE LOS LINDEROS SON ACTUALES Y EXISTENTES
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL 1 AL 2 ES 50,74m
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO: A-1095013-2006
- AFECTADO POR LA LEY FORESTAL 7575 ARTICULO 33.
- EL COLINDANTE (A) ES RIGOBERTO SALAZAR CAMPOS
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE.
- UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

  
**ANDREY ACUÑA CHACON**  
INGENIERO TOPOGRAFO LT 22265

**AREA:**  
3500 m<sup>2</sup>
**ESCALA:**  
1: 2000

**FECHA:** Septiembre, 2012

**SITUADO EN:**  
LA ESPAOLITA  
**DISTRITO:** 06° RIO CUARTO  
**CANTON:** 03° GRECIA  
**PROVINCIA:** 02° ALAJUELA

**INFORMACION**  
**REGISTRO PUBLICO**  
**ES PARTE DE FOLIO REAL**  
2482352-000  
**AREA SEGUN REGISTRO:**  
21000m<sup>2</sup>
**PROTOCOLO TOMO:** 17976

**FOLIOS:** 012

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 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 Santa Isabel de San Rafael

Número telefónico del proveedor: 2761 0265

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: 11227122-5

Nombre del abonado: Miguel Ángel Salazar Campos

Observaciones: Propiedad colindante al norte de la propiedad en estudio

### 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: COOPELESCA

Número telefónico del proveedor: 2401 2828

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: ME171366

Nombre del abonado: Miguel Ángel Salazar Campos

Observaciones: Propiedad colindante al norte de la propiedad en estudio