

AVALÚO DE FINCA RURAL**INFORME DE AVALÚO**

OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales	214-20306050899700-2019-R
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de Bienes	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021
NOMBRE PROPIETARIO (S)			Proporción de Derechos
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021 100%
NOMBRE DEL EXDEUDOR			EXDEUDOR
JOSE LUIS	SALAZAR	CAMPOS	Céd. Identidad 2-0645-0520 6325-1

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 Demásia 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	Identificación N° 2-433-143
Nombre de la empresa	no aplica	no aplica

Nombre y firma representante 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 ¢/m ²		9,000.00	13,000.00	15,000.00	0.00	0.00
Area	3500	5,000.00	1.1249	3500	1.0000	3000
Frente	50.74	50	1.0074	50	1.0074	30
Tipo de Via	5	5	1.0000	5	1.0000	4
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	2
Negociación		10%	0.9000	10%	0.9000	10%
Factor de Homologación		1.0199		0.9066	1.1054	
Valores Homologados		9,178.95		11,786.26	16,580.83	

VALOR DEL BIEN

Valor conclusivo	€12,515 /m ²
Área	3,500.00 m ²
VALOR TOTAL	€43,802,500.00

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO
LINDEROS ACTUALES

NORTE MIGUEL ANGEL SALAZAR CAMPOS
SUR RIGOBERTO SALAZAR CAMPOS
ESTE CALLE PUBLICA
OESTE Yurro y PEDRO PORRAS RAMIREZ

Finca con casa de habitación
 Finca
 Acceso
 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	https://grecia.olx.co.cr/grecia-rio-cuarto-linda-quinta-5000-mts-pprecio-45-000-000-iid-1046864638	17/9/2019
		Coordinadas	Este Norte	
2	Venta de Lote a convenir el tamaño según la necesidad del comprador Precio 13.000 colones el m ² Se segregá en el momento de la compra. Ideal para casa de habitación o Quinta	Oferta	http://www.inmotico.com/venta-cr00011870-17/se-vende-lote-a-convenir-el-tamano-en-santa-	17/9/2019
		Coordinadas	Este Norte	
		Oferta	https://grecia.olx.co.cr/terreno-en-laguna-hule-rio-cuarto-iid-1062498551	17/9/2019
3	Quinta de 5000m2.	Coordinadas	Este Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO			214-20306050899700-2019-R		
VÍAS 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	14.00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS					
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social	Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Densidad poblacional	Baja
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	Facilidades Mano de Obra	Deficiente
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO a 0 m	Actividad del lugar	
Medidores instalados					Agrícola
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
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		
Aprovechamiento del área de la finca	90%	Meses secos	6	Bosque Húmedo Tropical	
Cercas	Mixta	Brillo solar	10.00 horas		
	Bueno	Relieve	5 %	Convexo	
RIESGOS POTENCIALES					
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	
Topografía	Plana	Pendiente	Desendente	Bajo	
Riesgo deslizamiento Bajo					
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 36.00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	Rojizo	Tipo de Suelo Inceptisol			
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Segunda Clase				
Pedregosidad: 0 % Nula	DRENajes Interno: Natural Bien Drenado				
	Exterior: Sitio Donador-recibe menos que aporta				
AFFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
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				
OBSERVACIONES					
c					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20306050899700-2019-R

FRENTE DE PROPI**LINDERO SUR****LINDERO NORTE****LINDERO OESTE****FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1

2

3

PERITO

[Grecia Río Cuarto, Linda Quinta 5000 Mts. Precio €45.000.000](#)

[Terreno en Venta | SE VENDE LOTE A CONVENIR EL TAMAÑO EN SANTA ISABEL](#)

50% SALE NAUTICA

[Terreno en Laguna Hule, Rio Cuarto](#)

50% SALE NAUTICA



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

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 508997 **DUPPLICADO:** 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

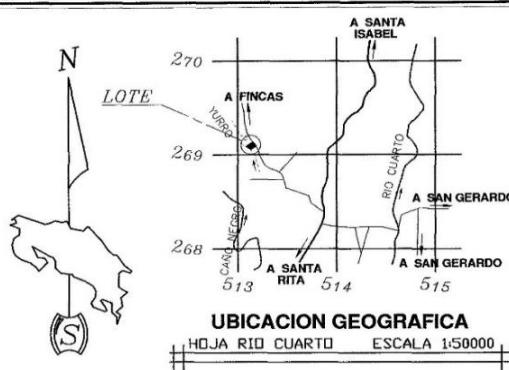
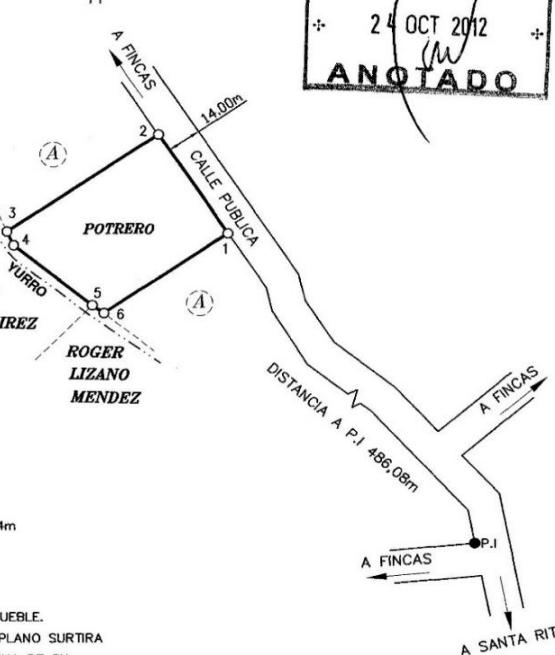
FINCA REFERENCIA 200292929 000

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 D2AEDF7BDAE0D7BF02F44F2BA7E60B		Catastro Nacional 1-2769933 24/10/2012 09:30:04 Raiingreso																									
																											
DERROTERO <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>LINEA</th> <th>ACIMUT</th> <th>DISTANCIA</th> </tr> <tr> <th></th> <th>°</th> <th>m. cm.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>326</td> <td>22 50 74</td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>236</td> <td>03 74 07</td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>154</td> <td>50 6 45</td> </tr> <tr> <td>4 - 5</td> <td>128</td> <td>57 40 97</td> </tr> <tr> <td>5 - 6</td> <td>125</td> <td>25 5 78</td> </tr> <tr> <td>6 - 1</td> <td>55</td> <td>52 60 69</td> </tr> </tbody> </table>				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
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																									
																											
N O T A S: <ul style="list-style-type: none"> - 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. 																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; padding: 2px;">ANDREY ACUÑA CHACON INGENIERO TOPOGRAFO I.T 22265</td> <td style="width: 33%; padding: 2px;">AREA: 3500 m²</td> <td style="width: 33%; padding: 2px;">SITUADO EN: LA ESPAÑOLITA DISTRITO: 06' RIO CUARTO CANTON: 03' GRECIA PROVINCIA: 02' ALAJUELA</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">PROTOCOLO TOMO: 17976</td> <td style="padding: 2px;">ESCALA: 1: 2000</td> <td style="padding: 2px;">INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE FOLIO REAL 2482352-000</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">FOLIOS: 012</td> <td style="padding: 2px;">FECHA: Septiembre, 2012</td> <td style="padding: 2px;">AREA SEGUN REGISTRO: 21000m²</td> </tr> </table>				ANDREY ACUÑA CHACON INGENIERO TOPOGRAFO I.T 22265	AREA: 3500 m²	SITUADO EN: LA ESPAÑOLITA DISTRITO: 06' RIO CUARTO CANTON: 03' GRECIA PROVINCIA: 02' ALAJUELA	PROTOCOLO TOMO: 17976	ESCALA: 1: 2000	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE FOLIO REAL 2482352-000	FOLIOS: 012	FECHA: Septiembre, 2012	AREA SEGUN REGISTRO: 21000m²															
ANDREY ACUÑA CHACON INGENIERO TOPOGRAFO I.T 22265	AREA: 3500 m²	SITUADO EN: LA ESPAÑOLITA DISTRITO: 06' RIO CUARTO CANTON: 03' GRECIA PROVINCIA: 02' ALAJUELA																									
PROTOCOLO TOMO: 17976	ESCALA: 1: 2000	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE FOLIO REAL 2482352-000																									
FOLIOS: 012	FECHA: Septiembre, 2012	AREA SEGUN REGISTRO: 21000m²																									

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