

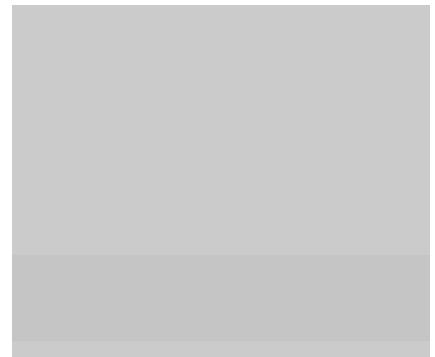
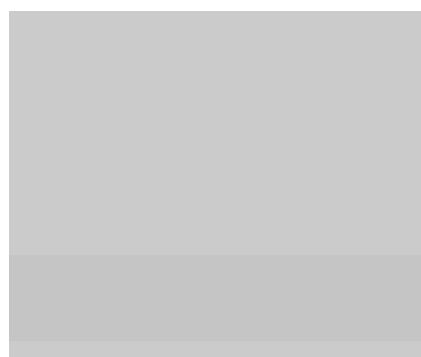
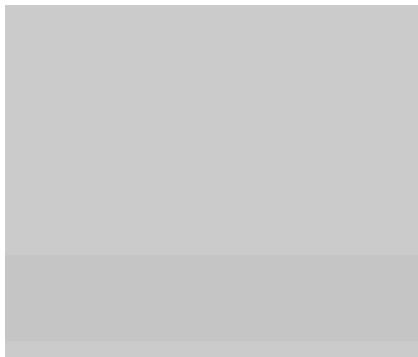
AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA 214-DIRECCIÓN RECURSOS MATERIALES		214-70203005543700-2020-R	
PROPOSITO DEL AVALÚO	Administración de Bienes		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021 100%	
EXDEUDOR			
José Antonio Cerdas Zúñiga # Exdeudor 7095-1		Cé Identidad 1047770432	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	07 - LIMON		
Cantón:	02 - POCOCI		
Distrito:	03 - RITA		
Localidad:	SAN GERARDO-EL INDIO		
DIRECCIÓN EXACTA			
De la Iglesia Evangélica de San Gerardo un kilómetro al este, un kilómetro al sur.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	80.497,40 m ²		
Identificador Predial	80.497,40 m ²		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ² Demásia NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES? NO			
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡71.260.785,54		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡71.260.785,54		
VALOR EN LETRAS: SETENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO COLONES 54/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Zonal
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	Es un terreno agropecuario de forma rectangular regular, Todo el terreno está cultivado con Yuca y Ñame..		
Nombre del Perito	Ingeniero Eddie Antonio Gómez Torres		
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrónomo	Sección de Ingeniería	Firma del Perito
Número de registro	393	Emp. 397	Identificación N° 800340508
Nombre de la empresa	Privado		
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	26 febrero 2020	Fecha informe:	27 febrero 2020
Números telefónicos para contacto	Móvil 8889-6079..Habitacion 2710-1353		
Correo electrónico / Dirección WEB	egoto45@hotmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO				214-70203005543700-2020-R								
				ÁREA CULTIVADA								
Descripción	Área ha		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢							
TERRENO CON YUCA Y ÑAME	8	497,40		BUENO	8.852.557,42	71.260.785,54						
					0,00	0,00						
					0,00	0,00						
					0,00	0,00						
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA												
QUEBRADA					0,00							
					0,00							
					0,00							
					0,00							
TOTAL	8	497,400				71.260.785,54						
RECARGO POR SITUACIÓN												
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recago ¢							
					0,00							
					0,00							
TOTAL	0,00				0,00							
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	5	Frente: 100,00 m	Área: 30.000,00 m2						
					Mejoras al terreno:	0,00						
VALOR DEL TERRENO												
VALOR TOTAL	¢71.260.785,54											
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO												
LINDEROS ACTUALES												
NORTE Compañía Bananera S.A.	Terrenos Agrícolas											
SUR Camino público con un frente de 131,69	Calle de lastre fino con 14,0 m de ancho											
ESTE Lote 255-1	Terreno con agricultura											
OESTE Camino público con un frente de 591,43	Calle de lastre fino con 14,0 m de ancho											
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN	2,00 m						
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud							
3	516.349		1.147.707		73							
2	515.890		1.147.684		76							
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta							
1	Marvin Murillo Coto, vende finca ubicada en Balastre, con todos los servicios, corral, pila para alimentar el ganado.	Oferta	8590-0696		25/2/2020							
		Coordenadas	Este	518.203	Norte	1.144.001						
2	Braulio Rodríguez Castro, vende finca ubicada en Caño Seco en el Abastecedor de Caño seco,	Base de Datos	8401-1890		25/2/2020							
		Coordenadas	Este	519.803	Norte	1.161.255						
3	Maritza Reyes, vende finca con todos los servicios ubicada en el centro de las Vegas.	Oferta	8375-1025		25/2/2020							
		Coordenadas	Este	532.726	Norte	1.164.622						

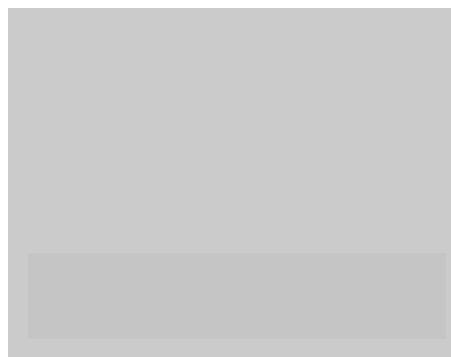
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-70203005543700-2020-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	<u>NO</u> Sistema Sanitario _____ Tanque séptico _____
Material	Lastre fino	Cuneta	<u>NO</u> Alcantarillado pluvial _____ <u>NO</u> _____
Ancho de vía	10,00 m	Cordón	<u>NO</u> _____
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>NO</u>	Internet por Cable	<u>NO</u> Clase social Media
Alumbrado	<u>NO</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 2000 m Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	<u>SÍ</u>	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 1000 m Densidad poblacional Baja
Agua Potable	<u>SÍ</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 2000 m Facilidades Mano de Obra Regular
Señal celular	<u>SÍ</u> ICE	Recolección de basura	<u>NO</u> Actividad del lugar
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>NO</u> Agropecuaria
Medidores instalados	Sólo Electricidad		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	<u>5,00 km</u>	Precipitación promedio anual	<u>4.000 mm</u> Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	<u>5,00 km</u>	Temperatura promedio	<u>26 °C</u>
	<u>100</u> <u>0%</u>	Meses secos	<u>4</u>
Cercas	Poste cemento	Brillo solar	<u>4,00 horas</u>
	Regular	Relieve	<u>1 %</u> Convexo
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	<u>SÍ</u>		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:	<u>Bueno</u>		
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	Posibilidad de daños Ninguno
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente Descendente	Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>40,00%</u>			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	<u>10YB43</u>		Tipo de Suelo Entisol
Capacidad de uso (USDA):	<u>Terrenos de Tercera Clase</u>		
Pedregosidad:	<u>2 %</u> Ligera	DRENajes	Interno: <u>Natural</u> Bien Drenado
			Exterior: Sitio Donador-recibe menos que aporta
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
24-feb-20	CONDICIONES Y RESERVAS Citas 399-14279-01-0866-001-Condiones y Reservas que la finca la ha recibido de la finca Madre. Así la Servidumbre trasladada Cias 399-14279-01-0876-001, Servidumbre que en la actualidad no existe		
OBSERVACIONES			
Para dar presentación a la finca y sea bien vendida. Hay que postear las cercas donde no haya poste. Hay que esperar que la Yuca y el Ñame se cosechen para recibir la finca limpia. El frente de la finca debe limpiarse Con el posteado hay que restiuir el alambre con puas dañado o faltante.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70203005543700-2020-R



Vértice 11

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

4



5

HOJA PARA HOMOLOGACIÓN

Avalúo N° 214-70203005543700-2020-R

Plano: L-0704462-1988

Fehca: 26 febrero 2020

Cliente: JOSÉ ANTONIO CERDAS ZÚÑIGA

CÁLCULO DEL VALOR POR UNIDAD DE ÁREA DE UNA FINCA UBICADA EN SAN GERARDO RITA POCOCÍ

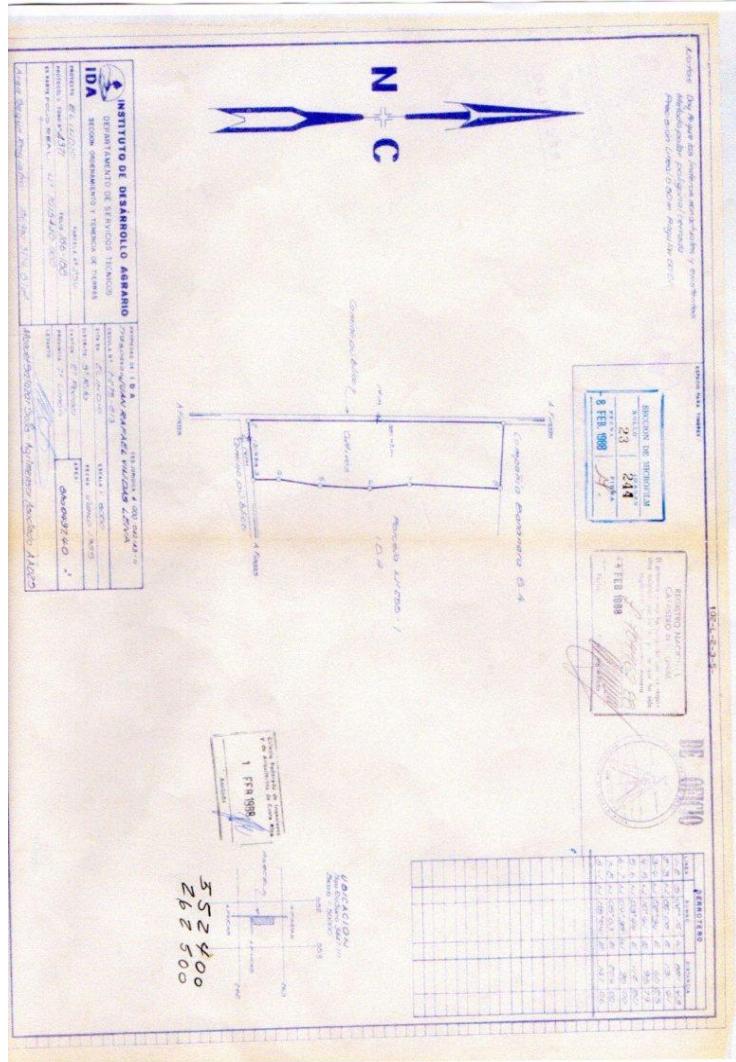
Nº Ref.	Área ha	Tipo Refer.	Fecha	Valor ha ¢	Factores Ajuste							Valor Homologado
					Area ¹	Serv.P ²	Suelo ³	Reliev ⁴	Vias 5	Nego 6	Total	
Área a homologar	8,05		feb-20									
1	7,50	Oferta	feb-20	15.000.000,00	1,02	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,79	#####
2	8,00	BASE DATOS	feb-20	9.000.000,00	1,00	0,90	0,95	0,95	0,95	0,95	0,73	¢6.609.806,61
3	7,00	Oferta	feb-20	10.000.000,00	1,04	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,81	¢8.085.924,58
4												
												¢8.852.557,42
												¢8.852.557,42
												¢8.852.557,42

Las referencias se anotan en mismo orden seguido en hoja de referencias de informe de avalúo.

1. Area, frente a calle pública adecuado y forma del terreno
2. Se refiere al beneficio público de luz eléctrica, las referencias y la finca sujeto
3. Se refiere a la proporción de arcillas, arenas y limos
4. Las referencias y el sujeto presentan un relieve de plano a ligeramente ondulado
5. Carreteras, caminos lastre tierra asfalto cual es la característica de la vía para accesar la finca
6. Efecto sobre el precio del inmueble, después de la negociación del mismo

PLANO DE CATASTRO

214-70203005543700-2020-R



ESTUDIO DE REGISTRO

214-70203005543700-2020-R

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 55437---000**

**PROVINCIA: LIMON FINCA: 55437 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: PARA LA AGRICULTURA LOTE 254
SITUADA EN EL DISTRITO 3-RITA CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON**

LINDEROS:

NORTE : CONPA#IA BANANERA S A
SUR : CAMINO PUBLICO
ESTE : LOTE 255-I
OESTE : CAMINO PUBLICO

**MIDE: OCENTA MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CON CUARENTA DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO:L-0704462-1988**

**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE LIMON NUMERO 55437 Y ADEMÁS PROVIENE DE 015440-000**

VALOR FISCAL: 56,463,044.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL SESENTA Y
CUATRO COLONES CON SESENTA Y TRES CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2019-00512887-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-AGO-2019

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

CITAS: 399-14279-01-0866-001
CONDIC.RESERV.
AFECTA A FINCA: 7-00055437 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 399-14279-01-0876-001
FINCA REFERENCIA: 00015440-000
AFECTA A FINCA: 7-00055437 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-02-2020 a las 17:07 horas

[Imprimir](#) | [Regresar](#) | [Comprar](#)

SÓLO FINCAS										
FUENTE	FECHA	PROVINCIA	CANTÓN	DISTRITO	CASERIO	ÁREA EN VENTA	PRECIO €0 \$ POR Ha	TELÉFONOS	OBSERVACION	
OFERTA	25-feb-20	LIMÓN	POCOCÍ	RITA	BALASTRE	7,5 ha	\$15,0 millones/ha	8590-0695	Marvin Murillo Coto, vende finca ubicada en Beladre, con todos los servicios, corral, pila para alimentar el ganado, calle al centro y una quebrada. Frente a calle de ladrillo. Coordenadas 516203,1144001 Elevación 190 msnm	
BASE DE DATOS	25-feb-20	LIMÓN	POCOCÍ	RITA	RITA-CAÑO SECO	8,0ha	\$9,0 millones/ha	8401-1890	Brailio Rodriguez Castro, vende finca ubicada en Caño Seco en el Abanico de Caño seco, con casa, corral, bodega de cemento, local para negocio. Coordenadas 519803,1161255 Elevación 53 msnm	
OFERTA	25-feb-20	LIMÓN	POCOCÍ	CARIARI	S VEGAS EN CAMPO D	7,0 ha	\$10,0 millones/ha	8375-1025	Mariiza Reyes, vende finca con todos los servicios ubicada en el centro de las Vegas. Coordenadas 532726,1164622 Elev 43 msnm	

[Consultar](#)

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	7 - LIMÓN	Número Inscripción:	704462
Año Inscripción:	1988	Área Plano:	80,497.40
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	262500.0
Coordenada Este:	552300.0	CRTM Norte:	1147502.0
CRTM Este:	516007.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
7 - LIMÓN	2 - POCOCÍ	3 - RITA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
102750813	JUAN RAFAEL	VINDAS	LENA
4000042143	IDA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número	Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz	Filial	Inmueble
7 - LIMÓN	15440		000				

Finca(s) Generada(s)

Código	Provincia	Número	Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz	Filial
7 - LIMON		55437		0			

Plano(s) Hijo(s)

Código	Provincia	Número	Año
7 - LIMÓN		717469	2001

Plano(s) Padre(s): Inexistente(s)

Anotaciones: Inexistente(s)

Confirmación de Compra

 Su compra ha sido realizada de forma exitosa. Muchas Gracias! Recuerde que puede hacer uso de su compra empleando la función 'Mi Inventario' en el menu principal, igualmente puede proceder a usar cualquiera de sus productos haciendo uso del link que le mostramos en el detalle de su compra.

El detalle de su transacción es el siguiente:

Orden: TRN-4744110

Fecha: 24-Feb-2020

Monto Total: \$3,800

Tipo	Producto	Cantidad	Precio	Usar Ahora
-	Plano en Tamaño Real	1	\$3,485	Utilizar

Su solicitud del Plano: 704621988 ha sido procesada, en horas de la noche deberá ingrésar a su cuenta y verificar en la opción de 'Historial de Usos' para descargar la imagen, también se le enviará un correo electrónico a la cuenta matriculada en el sistema, deberá seguir el link que se detalla en este correo para descargar la imagen, también se le enviará un correo electrónico a la cuenta matriculada en el sistema, deberá seguir el link que se detalla en este correo para descargar la imagen, al Cliente.

Estimado EDDE ANTONIO GOMEZ,
Confirmación de Transacción Procesada