

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA 214-DIRECCIÓN RECURSOS MATERIALES		214-70203005543700-2020-R	
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%			
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°	L-0704462-1988	80.497,40 m2	
Identificador Predial	70203005543700	80.497,40 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía 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	Móvel 8889-6079..Habitacion 2710-1353		
Correo electrónico / Dirección WEB	egoto45@hotmail.com		

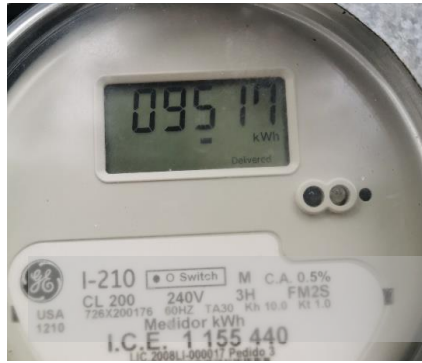
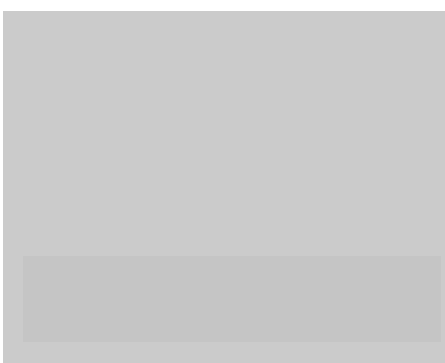
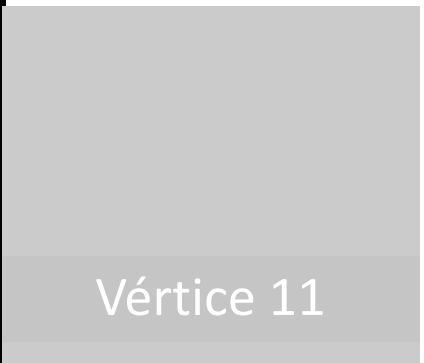
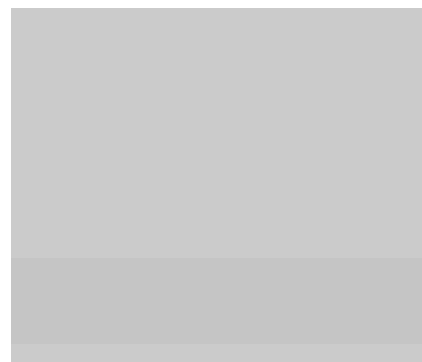
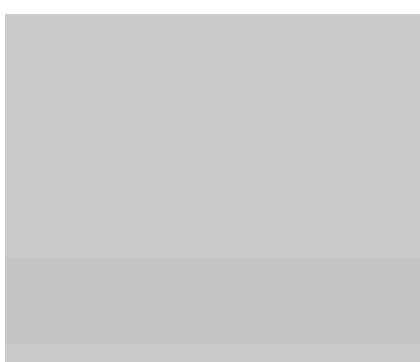
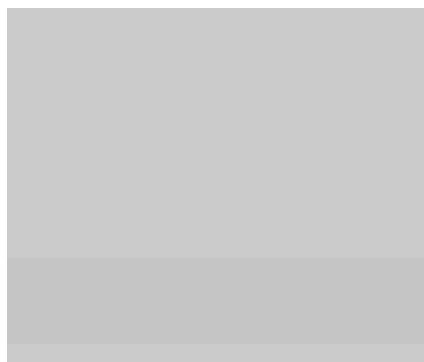
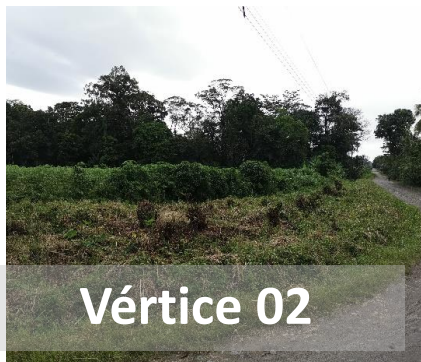
AVALÚO DEL TERRENO				214-70203005543700-2020-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
TERRENO CON YUCA Y ÑAME	8	497,40	BUENO	8.852.557,42	71.260.785,54
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
QUEBRADA					0,00
					0,00
					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 recargo ¢
					0,00
					0,00
TOTAL	0,00				0,00
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	5	Frete: 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
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
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

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70203005543700-2020-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	10,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Media
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 1000 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 2000 m	Facilidades Mano de Obra	Regular
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO	Actividad del lugar	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO	Agropecuaria	
Medidores instalados	Sólo Electricidad				
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	5,00 km	Precipitación promedio anual	4.000 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	5,00 km	Temperatura promedio	26 °C	Bosque Húmedo Tropical	
	100 0%	Meses secos	4		
		Brillo solar	4,00 horas		
Cercas	Poste cemento Regular	Relieve	1 %	Convexo	
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:				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia		Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 40,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	10YB43		Tipo de Suelo Entisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase				
Pedregosidad:	2 % Ligera	DRENAJES	Interno:	Natural	Bien Drenado
			Externo:	Sitio Donador-recibe menos que aporta	
AFECTACIONES 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 Cías 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 posteo hay que restiuir el alambre con puas dañado o faltante.					

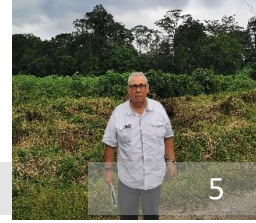


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70203005543700-2020-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



HOJA PARA HOMOLOGACIÓN

Avalúo N° 214-70203005543700-2020-R

Plano: L-0704462-1988

Cliente: JOSÉ ANTONIO CERDAS ZÚÑIGA

Fehca: 26 febrero 2020

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

N ^a	Área	Tipo	Fecha	Valor	Factores Ajuste							Valor
Ref.	ha	Refer.		ha ¢	Area ¹	Serv.P ²	Suelo ³	Reliev ⁴	Vias ⁵	Nego ⁶	Total	Homologado
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

CORRECCIONES	Factor	Valor corregido
Por servidumbre	1	8.852.557,42
Por zona de río	1	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 propoción 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 via para accesar la finca
6. Efecto sobre el precio del inmueble, después de la nogociación del mismo

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valorador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

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 234
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 255-1
OESTE : CAMINO PUBLICO

MIDE: OCHENTA 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 ADEMAS PROVIENE DE 015440-000
VALOR FISCAL: 56,463,044.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACION 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](#)

SOLO FINCAS									
FUENTE	FECHA	PROVINCIA	CANTÓN	DISTRITO	CASERIO	ÁREA EN VENTA	PRECIO \$O \$ POR ha	TELÉFONOS	OBSERVACION
OFERTA	25-feb-20	LIMÓN	POCOCÍ	RITA	BALASTRE	7,0 ha	\$15,0 millones/ha	8590-0696	Marvin Murillo Coto, vende finca ubicada en Balastre, con todos los servicios, corral, pila para alimentar el ganado, calle al centro y una quebrada. Frente a calle de lastro. Coordenadas 518203,1164301 Elev 190 msnm 
BASE DE DATOS	25-feb-20	LIMÓN	POCOCÍ	RITA	RITA-CAÑO SECO	8,0ha	\$9,0 millones/ha	8401-1890	Braulio Rodríguez Castro, vende finca ubicada en Caño Seco en el Abastecedor de Caño Seco, con casa, corral, bodega de cemento, local para negocio. Coordenadas 519603,1161255 Elevación :53 msnm 
OFERTA	25-feb-20	LIMÓN	POCOCÍ	CARIARI	S VEGAS EN CAMPO D	7,0 ha	\$10,0 millones/ha	8375-1025	Maritza Reyes, vende finca con todos los servicios ubicada en el centro de las Vegas. Coord 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-matricula Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
7 - LIMÓN	15440	000		

Finca(s) Generada(s)

Código	Provincia	Número Finca	Sub-matricula Duplicado	Matriz Filial
7 - LIMÓN		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: 7 704462 1988 ha sido procesada, en horas de la noche deberá ingresar 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 de plano adquirida. Para mayor información sirva comunicarse al Centro de Asistencia al Cliente.

Confirmación de Transacción Procesada
Estimado EDDIE ANTONIO GÓMEZ,