

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-60301005928600-2020-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE RECURSOS MATERIALES			
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%					
NOMBRE DEL EX DEUDOR					
HERRERA	RODRIGUEZ	HERMOGENES		Céd. Identidad 1-0304-0038	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	03 - BUENOS AIRES				
Distrito:	01 - BUENOS AIRES				
Localidad:	EL REMOLINO				
DIRECCIÓN EXACTA					
De los plantes del ICE en barrio El Remolino, 400 metros al Sur y de ahí 315,45metros al Oeste, finca mano derecha.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	P-0679277-1987		17 830,15 m2		
Identificador Predial	60301005928600		17 830,14 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,01 m2	Demasia	SÍ
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢30 275 594,70	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢30 275 594,70	
VALOR EN LETRAS:		TREINTA MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO COLONES 70/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		AVALUO ACTUALIZACION PARA BIENES TEMPORALES DEL BNCR			
Nombre del Perito					
GERMAN BARRANTES ELIZONDO					
Tipo de Profesional		ING AGRO		Firma del Perito	
Número de registro		CIA.3015	Emp.	Identificación N°	1-0555-0584
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		4 abril 2020	Fecha informe:		10 abril 2020
Números telefónicos para contacto		8705-1025			
Correo electrónico / Dirección WEB		german.barrantes@gmail.com			
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 valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.					

AVALÚO DEL TERRENO				214-60301005928600-2020-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
terreno cultivos anuales	1	7 830,15	b	16 980 000,00	30 275 594,70
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
TOTAL	1	7 830,15			30 275 594,70
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		Servicios 2		Frente: Área:
					Mejoras al terreno: 0,00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL		¢30 275 594,70			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE COOPEAGRI R.L			cañales		
SUR CALLE PUBLICA			calle publica en lastre grueso		
ESTE ARISTIDES HERRERA RODRIGUEZ			terreno para cultivos anuales		
OESTE COOPEAGRI R.L			cañales		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
PRECISIÓN					3,00 m
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
2	570 229		1 013 196		279
3	570 305		1 013 170		276
6	570 390		1 013 397		281
9	570 328		1 013 435		286
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	en San Carlos , 7000 m2 vende Marco Barrantes, iguales condic	Base de Datos	8889-2957		10/4/2020
		Coordenadas	Este	577 157	Norte
2	Rafael Barboza en Las Parcelas semejantes condiciones	Base de Datos	8756-8649		10/4/2020
		Coordenadas	Este	568 324	Norte
3	Santa Cecilia, mejores condiciones, cobro judicial Walter Beita	Base de Datos	2523-6413		5/4/2019
		Coordenadas	Este	569 307	Norte
4					
		Coordenadas	Este		Norte
5					
		Coordenadas	Este		Norte
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 sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.					

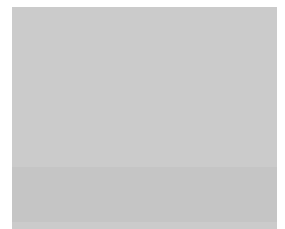
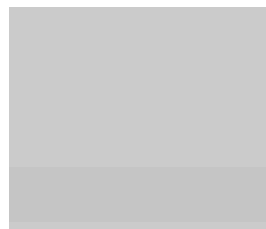
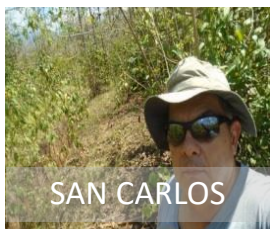
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60301005928600-2020-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Alcantarillado pluvial	NO	
Acera	NO		Cordón	NO	
			ACCESO A LA FINCA		
			Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	
Alumbrado	SÍ ICE		Jardines y Parques	NO a 0 m	
Electricidad	SÍ ICE		Transporte Público	SÍ a 500 m	
Agua Potable	SÍ AyA		Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	
Señal celular	SÍ ICE		Recolección de basura	SÍ	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m	
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
				Clase social	
				Baja	
				Clase social zonas cercanas	
				Baja	
				Densidad poblacional	
				Baja	
				Facilidades Mano de Obra	
				Buena	
				Actividad del lugar	
				agricola y pecuaria	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	50,00 km		Precipitación promedio anual	200 mm	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	5,00 km		Temperatura promedio	32 °C	
Aprovechamiento del área de la finca	100%		Meses secos	5	
Cercas	cercas muerta	Regular	Brillo solar	8,00 horas	
			Relieve	3 %	
				Plano	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	150,00 m	Posibilidad de daños	
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente	Bajo	
				Riesgo deslizamiento	
				Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 57,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	5G		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		Inceptisol		
Pedregosidad:	0 % Nula				
			DRENAJES		
			Interno: Natural Regularmente Drenado		
			Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe		
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
8/4/2020		reservas y restricciones, soporta practicado			
OBSERVACIONES					
reservas y restricciones no afectan el funcionamiento del bien, el practicado es un cobro judicial , es importante señalar que en la propiedad existe una casa para derribar, donde la familia del cuidador del anterior propietario aún viven.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60301005928600-2020-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



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 valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

PLANO DE CATASTRO

214-60301005928600-2020-R

**VER DOCUMENTO ADJUNTO
SOBRE ANOTACIONES Y VIS**

489-P-3-1-5

**REVISIÓN 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

P679277-87

21 ABR. 1987

Fecha

SECCION DE MICROFILM

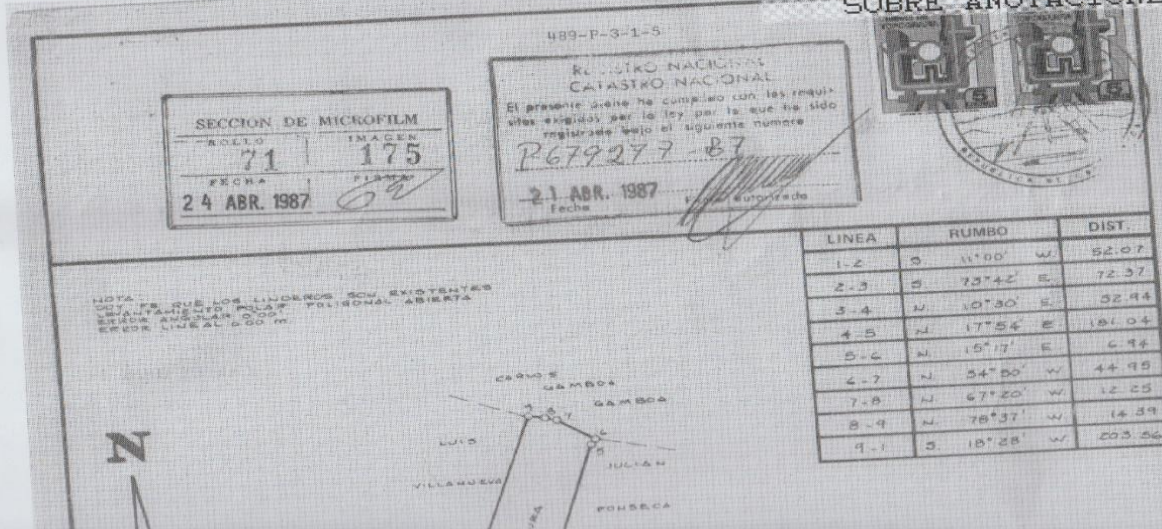
ROLLO **71** IMAGEN **175**

FECHA **24 ABR. 1987** PLANO **02**

NOTA: QUE PORQUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES SE AUTORIZA PARA POLIGONAL ABIERTA

ESCALA LINEAL 1:500

LINEA	RUMBO	DIST.
1-2	S 11°00' W	52.07
2-3	S 73°42' E	72.37
3-4	N 10°30' E	32.94
4-5	N 17°54' E	181.04
5-6	N 15°17' E	6.94
6-7	N 34°50' W	44.95
7-8	N 67°20' W	12.25
8-9	N 78°37' W	14.39
9-1	S 18°28' W	203.56



UBICACION

NOTA: GENERAL ESCALA 1:50000

PROPIEDAD DE

I.T.C.O.

POSERIDOR

CIRIACO VILLANUEVA GRANADOS

AREA 7830.15 m²

AREA TOTAL 7830.15 m²

ESCALA 1:5000

SITUADO EN BUENOS AIRES

DISTRITO 1° BUENOS AIRES 33 PARTE

TOMO 2014

CANTON 2° BUENOS AIRES

FOLIO 569-571

NUMERO 201410

PROVINCIA 5° FONTARENAS ABENTIO 1-2

ARCHIVO LIBRETA

FECHA 31-11-1987

FECHA 28

FECHA 8 ABR 1987

ANOTADO

GEORGINY SIOGA BARRALES

TOPOGRAFICO ASOCIADO T.A. 8867

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60301005928600-2020-R

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 59286---000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 59286 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO HOY DE CULTIVOS CON UNA CASA, UNA PORQUERISA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-BUENOS AIRES CANTON 3-BUENOS AIRES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : COOPERATIVA AGRICOLA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS MULTIPLES EL GENERAL R.L.

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : ARISTIDES HERRERA RODRIGUEZ

OESTE : COOPERATIVA AGRICOLA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS MULTIPLES EL GENERAL R.L.

MIDE: DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA METROS CON QUINCE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: P-0679277-1987

IDENTIFICADOR PREDIAL: 603010059286__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 59286 Y ADEMAS PROVIENE DE 020182-000

VALOR FISCAL: 25,015,700.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: ONCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL CIENTO VEINTISIETE COLONES
CON DIECIOCHO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00160559-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-MAR-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 370-17523-01-0902-001

FINCA REFERENCIA: 00020182 000

AFECTA A FINCA: 6-00059286 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 00020182 000

PRACTICADO

CITAS: 800-590185-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000318-1200-CJ

AFECTA A FINCA: 6-00059286 -000

INICIA EL: 13 DE ENERO DE 2020

FINALIZA EL: 13 DE ENERO DE 2030

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido

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 sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

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: AyA Buen Aire Pura

Número telefónico del proveedor: 800-737-6783

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: 3002269

Nombre del abonado: HERMOGENES HERRERA

Observaciones: _____

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: ICE

Número telefónico del proveedor: 8400-0909

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: 687650

Nombre del abonado: HERMOGENES HERRERA

Observaciones: _____