

AVALÚO DE FINCA RURAL				214-70604010369300-2022-R	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES			
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES			
BANCO		NACIONAL		DE COSTA RICA	
Céd. Jurídica		4-000-001021			
BANCO		NACIONAL		DE COSTA RICA	
Céd. Jurídica		4-000-001021			
Proporción de Derechos		100%			
COSTA FLORES		4362-1		Céd. Jurídica 3-101-070503	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	06 - GUACIMO				
Distrito:	04 - RIO JIMENEZ				
Localidad:	CARTAGENA				
DIRECCIÓN EXACTA					
RIO JIMENEZ, CARTAGENA, De la planta de la finca Bananera experimental 900 mts oeste					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	L-0645242-2000		272 968,40 m2		
Identificador Predial	70604010369300		272 968,40 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢193 807 564,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢193 807 564,00			
VALOR EN LETRAS:		CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:		AGRICULTURA	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	Finca con vocación agrícola. No se observaron afectaciones en la visita a la propiedad con respecto a los gravámenes.				
Nombre del Perito	Roger Raymundo Molina Mora				
Tipo de Profesional	ING. AGRONOMO	Carnet	3952	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	474	Emp.	499	Identificación N°	
Nombre de la empresa				Cód. Empresa	00000168
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:	25 julio 2022	Fecha informe:	26 julio 2022		
Números telefónicos para contacto	2758-7935/ 8380-5790				
Correo electrónico / Dirección WEB	roger18@hotmail.es				

AVALÚO DEL TERRENO				214-70604010369300-2022-R		
ÁREA CULTIVADA						
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢	
FINCA AGRICOLA	27	2 968,40	R	7 100 000,00	193 807 564,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA						
					0,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
TOTAL	27	2 968,40			193 807 564,00	
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	1	Frente: Área:	
					Mejoras al terreno: 0,00	
VALOR DEL TERRENO						
¢193 807 564,00						
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						
NORTE Calle publica y Coto Hidalgo Hermanos S.A.			Lastre grueso, Finca.			
SUR Costa Flores S.A			Finca Agrícola			
ESTE Calle publica con 570 m.			Tierra			
OESTE Francisco Zuñiga Vindas			Finca Agrícola			
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						
PRECISIÓN						
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud	
1	540 754		1 134 580		45	
2	540 843		1 134 448		50	
3	540 871		1 134 462		50	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Ronny Alejandro Zuñiga, finca agricola de 80000 m2. Similar a la finca valorada. Localizada en Cartagena.	Base de Datos				25/7/2022
		Coordenadas	Este	540 524	Norte	1 136 086
2	Maria Ligia Marin, finca de 7 ha. De vocacion agricola, de topografia ligeramenta ondulado, en Rio Jimenez.	Base de Datos				25/7/2022
		Coordenadas	Este	550 753	Norte	1 131 475
	Ernesto Cubero, finca de	Base de Datos				25/7/2022

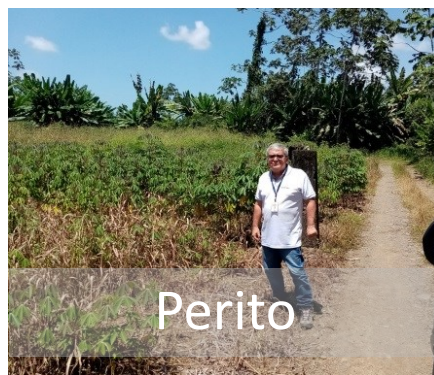
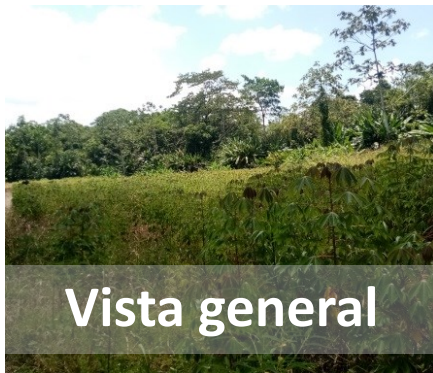
3	Finca de 80000 m2. De vocacion ganadera, topografia regular en Africa de Guacmo.	Coordenadas	Este	536 566	Norte	1 128 466
---	--	-------------	------	---------	-------	-----------

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70604010369300-2022-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	12,00 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	NO		Jardines y Parques	NO	
Electricidad	NO		Transporte Público	NO	
Agua Potable	NO		Edificios Comerciales	NO	
Señal celular	NO		Recolección de basura	NO	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1100 m		
Medidores instalados	Ninguno				
				Clase social Media Baja	
				Clase social zonas cercanas Media Baja	
				Densidad poblacional Baja	
				Facilidades Mano de Obra Regular	
ACTIVIDAD DEL LUGAR					
AGRICULTURA					
Congruente con el entorno Sí					
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	70,00 km		Precipitación promedio anual	3 200 mm	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	30,00 km		Temperatura promedio	25 °C	
Aprovechamiento del área de la finca	95%		Meses secos	4	
Cercas	Postes	Malo	Brillo solar	5,00 horas	
			Relieve	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	lindero noroeste	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 8,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	7,5YR4/6		Tipo de Suelo Inceptisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase				
Pedregosidad:	0 % Nula		DRENAJES		
			Interno:	Natural Bien Drenado	
			Externo:	Sitio Receptor-recibe más que aporta	
AFECTIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	26/7/2022				
CITAS: 361-17364-01-0902-001/ 800-173055-01-0001-001. Los gravámenes no afectan el valor del inmueble ni la actividad presente.					
OBSERVACIONES					
Se trata de una finca de vocación agrícola, con topografía plana ,en la actualidad se observa una pequeña actividad agricola (siembra yuca), el resto de la finca esta tacotal . Los suelos por ser inceptisoles de origen volcanicos son Acidos por tener un Ph bajo.La informacion tecnica del suelo se realizo con base a la experiencia del perito ya que no se realizaron ninguna prueba de laboratorio para vereficar la clasificacion. El rio presente por el alto del talud y su bajo caudal no representa ningun impedimento para actividades agricolas.					

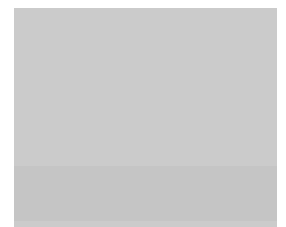
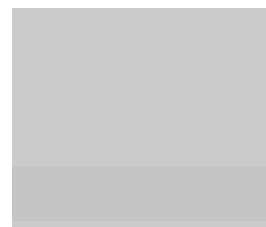


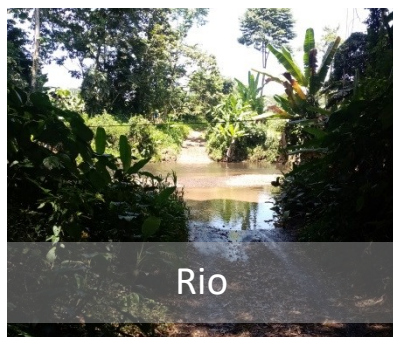
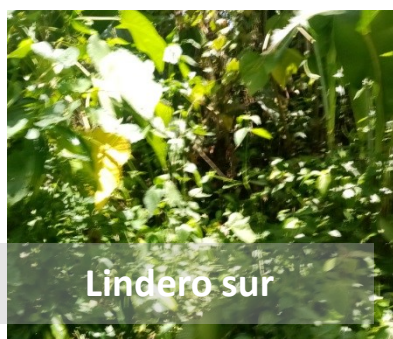
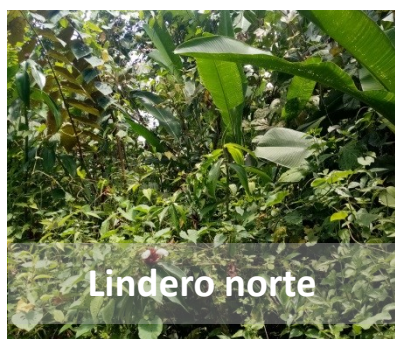
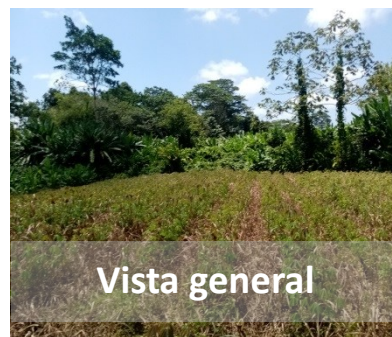
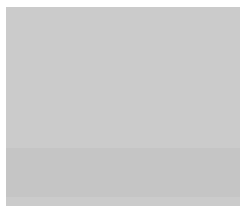
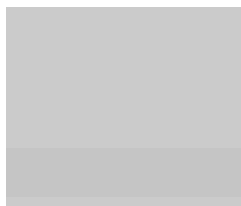
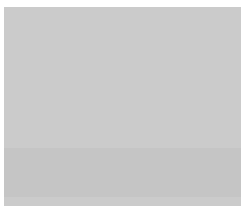
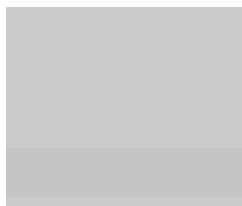
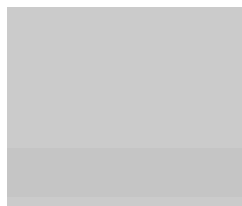
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70604010369600-2022-R



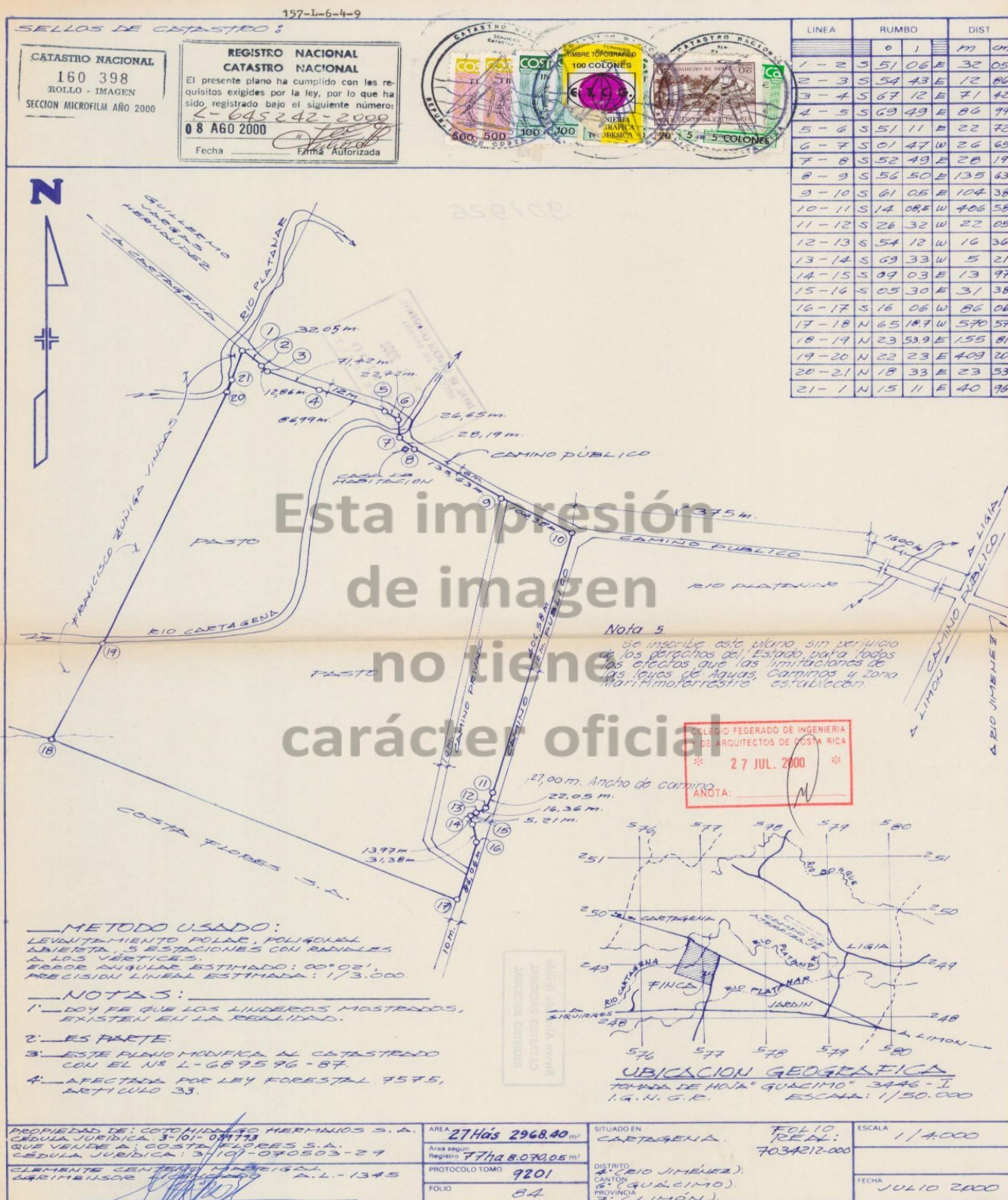
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70604010369300-2022-R



ESTUDIO DE REGISTRO

214-70604010369300-2022-R

CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 103693-000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 103693 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HA
NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO, REPASTOS, FRUTALES Y GANADERIA
SITUADA EN EL DISTRITO 4-RIO JIMENEZ CANTON 6-GUACIMO DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA Y COTO HIDALGO HERMANOS SOCIEDAD ANONIMA

SUR : COSTA FLORES SOCIEDAD ANONIMA

ESTE : CALLE PUBLICA CON 570 METROS

OESTE : FRANCISCO ZU#IGA VINDAS

MIDE: DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CON
CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: L-0645242-2000

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
7-00034212	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 65,769,999.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO DOCE MIL CUARENTA Y CINCO DOLARES CON TRECE
CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2013-00224511-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-SEP-2013

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY

ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 361-17364-01-0902-001

FINCA REFERENCIA 00004791 000

AFECTA A FINCA: 7-00103693 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

26/7/22, 19:33

about:blank

ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA

SE UTILIZAN ESAS CITAS PARA CONSIGNAR NOTA DE ADVERTENCIA FINCA 7-1036

2014-0536-RIM

AFECTA A FINCA: 7-00103693 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA ORDINARIA

CITAS: 800-173055-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 07-160164-0507-AG

AFECTA A FINCA: 7-00103693 -000

INICIA EL: 19 DE DICIEMBRE DE 2013

FINALIZA EL: 19 DE DICIEMBRE DE 2023

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 26-07-2022 a las 19:33 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-70604010369300-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Roger Raymundo Molina Mora	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	193 807 564,00	Monto solicitado: 64 146 557,45
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Finca con vocación agrícola. No se observaron afectaciones en la visita a la propiedad con respecto a los gravámenes.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ROGER MOLINA MORA	Emp. N° 499
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	27/7/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-70604010369300-2022-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1		2		3		4		5	
			Factor		Factor		Factor		Factor		Factor	
VALOR €/m²			870,00		649,00		950,00					
EXTENSION	272968		80 000,00	0,8319	70000	0,8154	80000	0,8319	1,0000		1,0000	
FRENTE	570		100	1,0605	150	1,0539	250	1,0408	1,0000		1,0000	
REGULARIDAD	1		1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
PENDIENTE	5		4	0,9873	4	0,9873	5	1,0000	1,0000		1,0000	
SERVICIOS S2	1		1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
TIPO VIA	5		5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
CLASE SUELO	3		3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000	
HIDROLOGIA	2		2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000	1,0000		1,0000	
NEGOCIACION	10		10	1,0000	10	1,0000	10	1,0000	1,0000		1,0000	
Otros			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Otros			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Otros			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación			0,8710		0,8484		0,8658		1,0000		1,0000	
Valores Homologados			757,73		550,59		822,51					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
	1,0000		Área afectada		0,00 m2							
	1,0000		Área afectada		0,00 m2							
	1,0000		Área afectada		0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€710 /m2		Valor ajustado		€710 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área		272 968,40 m2		€/ m2					
VALOR UNITARIO FINAL					€7 100 000,00 /ha							