

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-70501011217800-2024-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Bien Adjudicado		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
INVERSIONES A G P ALEJANDRO GARCIA PEREZ SOCIEDAD ANONIMA	Céd. Jurídica	3-101-719971	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica	4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	07 - LIMON		
Cantón:	05 - MATINA		
Distrito:	01 - MATINA		
Localidad:	San Miguel		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
De la entrada principal sobre Ruta 32, 890 metros Sur, 200 metros Este y 261 metros Sur, terreno al final de servidumbre. Plus code. 2MQ4+CWG Matina, Limon			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	L-1522948-2011	24,345.00 m2	
Identificador Predial	70501011217800	24,345.00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2 Demasía NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO	¢8,423,370.00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢9,252,194.00		
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>¢17,675,564.00</b>		
VALOR EN LETRAS:	DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	30 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	<u>Extraordinario</u>
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:	Planta industrial desmantelada
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢9,252,194.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ

Se recomienda tener el bien como garantía en vista de que es un avalúo de un bien adjudicado, sin embargo, la liquidez es baja ya que la propiedad posee situaciones propias del bien que hacen que la liquidez sea muy baja y que se proceden a indicar:

1 existencia de estructuras en donde había una planta extractora de aceite de palma. Dichas estructuras son biodigestores, lagunas de oxidación, calles asfaltadas, muros y pláncheles de concreto los cuales hacen un suelo muy difícil de explotar para alguna ACTIVIDAD AGROPECUARIA. Ya que una planta procesadora de la especie de palma africana para la industria alimentaria animal, por lo tanto, es posible que los interesados en desarrollar la actividad sean limitados.

2. Acceso es por servidumbre de paso en lastre grueso a una vía, la cual se gráfica en el plano en el lindero norte, sin embargo, no se muestra en el estudio de registro por lo tanto no hay inscripción de esta.

3. Los servicios públicos no están presentes dentro de la propiedad y para que los mismos estén disponibles se deben de tener acceso a la calle publica cosa que actualmente no se tiene y el ingreso al bien. El colindante de la propiedad es quien bloqueo el ingreso y fue que me permitió ingresar al bien, pero por otra entrada. 4. Existe una construccion la cual esta en muy mal estado y por lo mismo no se valora en este avaluo pero la misma se encuentra habitada por precaristas los son empleados del colindante del bien. Él mismo que reclama y tiene el control del ingreso del bien. 5. Se indica que se debe de determinar la situacion de la servidumbre ya que de acuerdo al plano de la finca madre dicha servidumbre tata desd antes del año 1982 por cuanto la misma se describe en elplano catastrado de la finca madre. 6. La servidumbre de acuerdo a la zona catastral se ubica en otra finca en donde el colindante que bloque el acceso a dicha finca.

OBSERVACIONES  
GENERALES

Nombre del Perito	Hairon Alberto Vargas Camacho				
Tipo de Profesional	Ing. Agrónomo	Carné	CIACR-5046	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	185	Emp.	10772	Identificación N°	2-0513-0869
Nombre de la empresa	Banco Nacional de Costa Rica			Cód. Empresa	00000001
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:	11 diciembre 2024	Fecha informe:	12 diciembre 2024		
Números telefónicos para contacto					83447052
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:hvargasc@bncr.fi.cr">hvargasc@bncr.fi.cr</a>				

AVALÚO DEL TERRENO				214-70501011217800-2024-R	
<b>ÁREA CULTIVADA</b>					
Descripción	Área ha      m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Terreno de antigua planta extractora de aceite de palma.	2	4,345.00	regular	3,460,000.00	8,423,370.00
					0.00
					0.00
<b>ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA</b>					
					0.00
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>4,345.00</b>			<b>8,423,370.00</b>
<b>RECARGO POR SITUACIÓN</b>					
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢
			0.00		0.00
					0.00
<b>TOTAL</b>	<b>0.00</b>				<b>0.00</b>
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	1	Frete: Área: 24,345.00 m2
					Mejoras al terreno: 0.00
<b>VALOR DEL TERRENO</b>					
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>¢8,423,370.00</b>	
<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>					
<b>LINDEROS ACTUALES</b>					
NORTE GANADOS PASTANDO GAPASA S.A.			Finca		
SUR GANADOS PASTANDO GAPASA S.A.			Finca		
ESTE FERNANDO BARRANTES HIDALGO			Finca		
OESTE GANADOS PASTANDO GAPASA S.A.			Finca		
<b>COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05</b>					
				<b>PRECISIÓN</b>	2.00 m
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	572,002		1,109,831		39
6	571,860		1,109,718		51
7	571,800		1,100,959		54
<b>DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES</b>					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Se vende finca en Barbilla, Bataan. De la entrada a Bataan sobre Ruta 32 1.5km Oeste.	Oferta	Braulio 86403414		13/12/2024
		Coordenadas	Este	529,403	Norte
2	cliente vende 1.5 ha en 15 millones.	Oferta	60821583. Floribeth		13/12/2024
		Coordenadas	Este		Norte
3	Mapa de Zonas Homogeneas zona 705-01-R10	Oferta	<a href="#">Mapa de valores del Ministerio de Hacienda</a>		12/12/2024
		Coordenadas	Este		Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70501011217800-2024-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
Tipo de ruta	<u>Camino vecinal</u>	Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>11.00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>		
Acera	<u>NO</u>	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			<u>Servidumbre</u>
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	<u>NO</u>	Internet por Cable	<u>SÍ 0</u>	Clase social <u>Baja</u>	
Alumbrado	<u>NO</u>	Jardines y Parques	<u>NO a 0 m</u>	Clase social zonas cercanas <u>Media</u>	
Electricidad	<u>NO</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 0 m</u>	Densidad poblacional <u>Baja</u>	
Agua Potable	<u>NO</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 500 m</u>	Facilidades Mano de Obra <u>Regular</u>	
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>NO a 0 m</u>	<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>	
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>NO</u>	<u>Industrial</u>	
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>				<u>Congruente con el entorno No</u>
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	<u>3.00 km</u>	Precipitación promedio anual	<u>0 mm</u>	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	<u>15.00 km</u>	Temperatura promedio	<u>25 °C</u>	Bosque muy Húmedo Tropical	
Aprovechamiento del área de la finca	<u>90%</u>	Meses secos	<u>0</u>		
postes vivo y		Brillo solar	<u>12.00 horas</u>		
Cercas	postes de concreto	Regular	Relieve	<u>5 %</u>	<u>Plano</u>
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				<u>SÍ</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				<u>Regular</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u>	Distancia	<u>80.00 m</u>	Possibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>Ascendente</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>23.80%</u>					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	<u>BG05</u>	Tipo de Suelo <u>Alfisol</u>			
Capacidad de uso (USDA):	<u>Terrenos de Segunda Clase</u>				
Pedregosidad: <u>5 %</u> Ligera	<b>DRENAJES</b>		Interno:	<u>Natural</u>	<u>Regularmente Drenado</u>
			Externo:	<u>Sitio Normal-aporta igual que recibe</u>	
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
<u>12/12/2024</u>	<b>RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 367-04586-01-0913-001</b>				
<b>OBSERVACIONES</b>					
Se indica que las afectaciones del bien no limitan al mismo para que pueda ser aceptado como garantía para el Banco Nacional. Pero se indica que la propiedad esta enclavada por lo que se deberia de resolver dicha situacion y la disponibilidad de los servicios para que la propiedad tenga posibilidad de venta.					

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 como 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.

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-70501011217800-2024-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m <sup>2</sup>		250.00		1,000.00		860.00		0.00		0.00	
EXTENSION	24,345.00	40,000.00	1.0778	15,000.00	0.9293	6,800.00	0.8240		1.0000		1.0000
FRENTE	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000
REGULARIDAD	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000
PENDIENTE	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000		1.0000		1.0000
SERVICIOS S2	1	1	1.0000	11	0.7408	11	0.7408		1.0000		1.0000
TIPO VIA	6	4	0.8755	4	0.8755	4	0.8755		1.0000		1.0000
CLASE SUELO	4	2	0.7993	2	0.7993	2	0.7993		1.0000		1.0000
HIDROLOGIA	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000		1.0000		1.0000
NEGOCIACION		0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000
IPC			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.7543		0.4818		0.4272		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		188.57		481.81		367.38					
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	€346 /m2	Valor ajustado				Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	0.0000	Área		24,345.00 m2		€0 / m2					
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>						<b>€346.00 /m2</b>					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-70501011217800-2024-R	
<b>CONSTRUCCIONES</b>											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
<b>TOTAL</b>	-		-						-		
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Malla ciclon	641.00	38,000	24,358,000	20	13	r	0.4638	0.8190	9,252,194.00		14,434
									-		
<b>TOTAL</b>									<b>9,252,194.00</b>		
<b>MEJORAS AL TERRENO</b>											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
<b>TOTAL</b>			-						-		
<b>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES</b>											
CONSTRUCCIONES									¢0.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢9,252,194.00		
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢9,252,194.00</b>		
<b>MÉTODO DE DEPRECIACIÓN</b>											
<b>DEFINICIONES</b>											
Área	Dimensión de la construcción		Estado	Estado físico del bien (Actual)							
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.	Factor de Depreciación							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado							
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR	Valor Neto de Reposición							
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR	Vida Útil Remanente							
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado:			<i>Ross-Heidecke</i>								
				<b>ESTADO</b>	<b>O</b>	ÓPTIMO					
					<b>MB</b>	MUY BUENO					
					<b>B</b>	BUENO					
					<b>I</b>	INTERMEDIO					
					<b>R</b>	REGULAR					
					<b>D</b>	DEFICIENTE					
					<b>M</b>	MALO					
				<b>MM</b>	MUY MALO						
				<b>DM</b>	DEMOLICIÓN						

**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES** 214-70501011217800-2024-R

**CONSTRUCCIONES**

Tipo de construcción existente: Finca con construcciones desmanteladas      Uso predominante: Industrial  
 Estado de la edificación: Existente      Avance: 100%      Presupuesto: ₡  
 Nombre del Profesional Responsable de la obra:  
 Nombre del Desarrollador:  
 Número de Contrato CFIA:      Número permiso construcción:  
 Documentos de construcción adicionales:  
 Propiedad utilizada por: Propietario      Nombre: Banco Nacional  
 Vigencia del contrato de arrendamiento:  
 Área construcción principal: 641.00 m2      Porcentaje de cobertura: 0,026%      Año de construcción: 2002

**DETALLE DE ELEMENTOS**

<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>		<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> <u>1</u>
Estructura		<b>Sistema eléctrico:</b>
Paredes		Entubado Conduit 
Entrepiso		Porcentaje <u>.</u>
Techos		Caja breaker 
Cubierta		Interruptor 
Cielos		Estado General 
Pisos		Gas LP <u>                    </u> Ubicación <u>                    </u>
Fachada		
Aposentos		
Baños		<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>
Otros		Paredes <u>                    </u> Cielos <u>                    </u>
Red de agua caliente		Pisos <u>                    </u> Cubierta <u>                    </u>
Tanque captación de agua		

**Fisuras**

**Apreciación visual de desplome**

Repellos                           Paredes                           Pisos                           Cielos                       
 Pisos                     

**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

Estado de la edificación: Existente      Avance: 100%  
**DESCRIPCIÓN**      *Se tiene malla ciclon a una altura 2,0 y 3 metros con tubo redondo galvanizado con paneles cada dos metros en donde se tiene tubo abajo y arriba y en forma vertical.*

**PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			Equivalente al: <u>0.0%</u> del monto del crédito destinado a construcción
2			
3			
4			
5			
6			
7			

**OBSERVACIONES**

Se trata de una propiedad la cual fue desmantelada en su totalidad y lo unico que se tiene es la malla perimetral la cual aun no ha sido desmantelada. Pero la misma no esta con mantenimiento y posee regular estado.

214-70501011217800-2024-R



Vista de las pufas de agua y lagunas de oxidación



vista del frente la servidumbre que indica el plano



Vista del punto 7 del plano



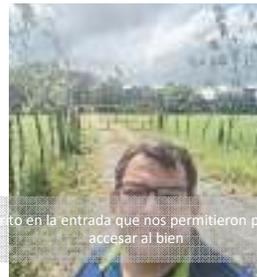
punto 6 del plano



perito en sitio



Vista del camino de ingreso que nos permitió al coliantes



Barco en la entrada que nos permitieron poder acceder al bien



Perito en el sitio de la servidumbre que indica el plano pero no así el estudio de registro



punto 8 del plano y punto en donde se Ingresó por la propiedad colindante



construcciones desmanteladas



Parte de las construcciones desmanteladas



parte de los tableros eléctricos



area de los transformadores saqueados



area de fosas



referencia 1



referencia 2

referencia 3



214-70501011217800-2024-R



Vista de lo que fue parte de los tableros eléctricos de la nave industrial



cajas de breakers desmanteladas



vista de plancher de lo que fue la nave industrial



vista de construcción desmantelada



vista del punto 7 del plano



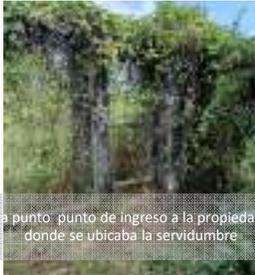
construcción habitada por precastistas



area de la romana y casetilla de seguridad



Vista de lo que era el ingreso a la planta industrial



vista punto de ingreso a la propiedad en donde se ubicaba la servidumbre



vista zonas encharaladas



vista de la romana la cual no se conoce si funciona o no, la misma esta con malezas



caminos internos de asfalto



vista de caminos internos



punto de donde ingresa personas a desmantelar y hacen daño a la mayo



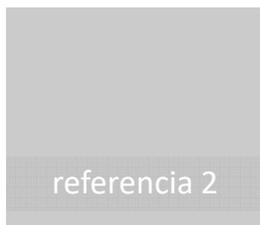
area de asfalto zona de descargue



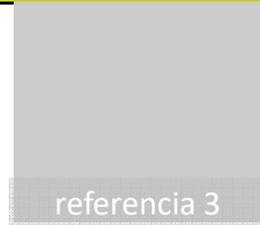
area asfaltada



referencia 1



referencia 2



referencia 3



214-70501011217800-2024-R



Vista de areas asphaltadas



vista sentido sur norte de la propiedad



vista en lo alto de lo que fue la nave industrial



Planchel de la parte sur lo que era la zona de descargue



vista del las construcciones demoler



vista parcial de lo que fue la nave industrial



construccion habitada por precarista , Los cuales son empleados del colindante de la propiedad

referencia 1

referencia 2

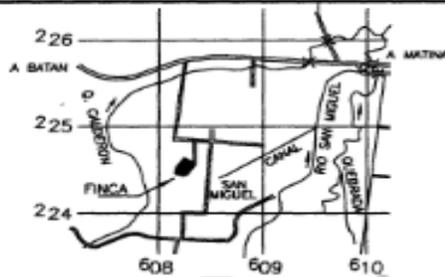
referencia 3

PLANO DE CATASTRO

214-70501011217800-2024-R

INSCRIPCIÓN: 7-1577489-2011  
 Fecha: 27-08-2011 10:37:44  
 Registrado: ALFREDO GONZALEZ CRISTO  
 OSACU08B711608184550940774851CF4

Catastro Nacional  
**1-2653851**  
 30/08/2011 10:37:30



**UBICACION**  
 HOJA MATINA  
 ESCALA 1:50000

LÍNEA	A C I M U T	DISt.(m)
1-2	123° 32.3'	10.10
2-3	209° 31.2'	9.13
3-4	213° 31.5'	126.51
4-5	223° 42.5'	12.02
5-6	241° 00.9'	35.58
6-7	287° 50.1'	92.82
7-8	009° 14.5'	60.01
8-9	034° 08.1'	149.45
9-1	123° 32.3'	120.25



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS  
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
 30 AGO 2011  
**ANOTADO**

- NOTAS
- LEVANTAMIENTO POLAR - SE ESTIMA
  - POLIGONAL ABIERTA ERROR ANGULAR 0° 01'
  - LINDEROS EXISTENTES ERROR LINEAL 0.01 m
  - MODIFICA AL PLANO CATASTRADO L-893493-2003
  - FRENTE A SERVIDUMBRE DEL PUNTO 1 AL 2: 10.10m

INFORMACION REGISTRO PUBLICO  
 FOLIO REAL  
**7112178-000**  
 AREA 24345.07 m<sup>2</sup>

SITUADO EN SAN MIGUEL  
 DISTRITO 1ª MATINA  
 CANTON 5ª MATINA  
 PROVINCIA 7ª LIMON

AREA  
**24345 m<sup>2</sup>**

PROTOCOLO  
 TOMO 17042  
 FOLIO 150

FECHA  
 AGOSTO 2011

ESCALA  
 1:2000

*Diego Jiménez Escado*  
 DIEGO JIMENEZ ESCADO  
 INGENIERO TOPOGRAFO IT-7714

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-70501011217800-2024-R

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 112178---000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 112178 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO HOY CON UNA PLANTA INDUSTRIAL UTILIZADA PARA EL PROCESO DE  
EXTRACCION DE ACEITE DE PALMA

SITUADA EN EL DISTRITO 1-MATINA CANTON 5-MATINA DE LA PROVINCIA DE LIMON

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

**LINDEROS:**

NORTE : GANADOS PASTANDO GAPASA SA.

SUR : GANADOS PASTANDO GAPASA S.A.

ESTE : FERNANDO BARRANTES HIDALGO

OESTE : GANADOS PASTANDO GAPASA SA.

MIDE: VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS

PLANO:L-1522948-2011

IDENTIFICADOR PREDIAL:705010112178\_\_

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA DERECHO INSCRITA EN

7-00038474 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 773,597,090.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SEISCIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DOLARES CON  
NOVENTA Y SEIS CENTAVOS

DUÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00090584-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-FEB-2023

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

**RESERVAS Y RESTRICCIONES**

CITAS: 367-04586-01-0913-001

FINCA REFERENCIA 7038474 000

AFECTA A FINCA: 7-00112178 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-12-2024 a las 17:48 horas

Imprimir

Regresar

Comprar



ESTUDIO DE REGISTRO

214-70501011217800-2024-R



Uso Inte

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

CALIFICACIÓN DE LIQUEDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquedez		<b>Baja</b>		
1	Informe de avalúo N°:	214-70501011217800-2024-R	Tipo:	Rural
2	Nombre del Solicitante	INVERSIONES A G P ALEJANDRO GAR	Número de cédula	3-101-719971
3	Nombre del Perito que valoró:	Hairon Alberto Vargas Camacho	Empresa:	Banco Nacional de Costa Rica
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	Sí
5	Monto del avalúo	17,675,564.00	Monto solicitado:	353,004,712.06
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	<p>Se recomienda tener el bien como garantía en vista de que es un avalúo de un bien adjudicado, sin embargo, la liquidez es baja ya que la propiedad posee situaciones propias del bien que hacen que la liquidez sea muy baja y que se proceden a indicar:</p> <p>1 existencia de estructuras en donde había una planta extractora de aceite de palma. Dichas estructuras son biodigestores, lagunas de oxidación, calles asfaltadas, muros y pláncelos de concreto los cuales hacen un suelo muy difícil de explotar para alguna ACTIVIDAD AGROPECUARIA. Ya que una planta procesadora de la especie de palma africana para la industria alimentaria animal, por lo tanto, es posible que los interesados en desarrollar la actividad sean limitados.</p> <p>2. Acceso es por servidumbre de paso en lastre grueso a una vía, la cual se gráfica en el plano en el lindero norte, sin embargo, no se muestra en el estudio de registro por lo tanto no hay inscripción de esta.</p> <p>3. Los servicios públicos no están presentes dentro de la propiedad y para que los mismos estén disponibles se deben de tener acceso a la calle publica cosa que actualmente no se tiene y el ingreso al bien. El colindante de la propiedad es quien bloqueo el ingreso y fue que me permitió ingresar al bien, pero por otra entrada. 4. Existe una construccion la cual esta en muy mal estado y por lo mismo no se valora en este avaluo pero la misma se encuentra habitada por precaristas los son empleados del colindante del bien. Él mismo que reclama y tiene el control del ingreso del bien.</p>			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Hairon Alberto Vargas Camacho	Emp. N°	10772
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	18/12/2024	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	