

AVALÚO DE FINCA RURAL		098-70502002083700-2024-R	
OFICINA	098 - BATAAN		
PROPÓSITO DEL AVALÚO	COBRO JUDICIAL		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
BADILLA	BUSTAMANTE	GUSTAVO ADOLFO	Proporción de Derechos Céd. Identidad 1-06459-0066 100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	07 - LIMON		
Cantón:	05 - MATINA		
Distrito:	02 - BATAN		
Localidad:	SAHARA		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
LIMON, Matina, Batan, Sahara, de la empacadora de Orosi 1,3 km norte.			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	L-0007756-1969	88,443.00 m2	
Identificador Predial	70502002083700	88,443.00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2 Demasia NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO			¢72,965,475.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>			<b>¢72,965,475.00</b>
VALOR EN LETRAS:	SETENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:	AGRICOLA Y GANADERA
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA <span style="float: right;">SÍ</span>			
OBSERVACIONES GENERALES	No se observa afectacion en la visita a la propiedad con respecto a los gravámenes.		
<b>PERITO</b>			
Nombre del Perito	<u>Roger Raymundo Molina Mora</u>		
Tipo de Profesional	ING. AGRONOMO	Carnet	3952
Código Perito SIACC	474	Emp.	499
Nombre de la empresa			Firma del Perito Identificación N° 1-0588-0149
			Cód. Empresa 00000168
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	15 febrero 2024	Fecha informe:	16 febrero 2024
Números telefónicos para contacto	2758-7935/ 8380-5790		
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:roger18@hotmail.es">roger18@hotmail.es</a>		

AVALÚO DEL TERRENO				098-70502002083700-2024-R			
<b>ÁREA CULTIVADA</b>							
Descripción	Área		Estado	Valor Unit.		Valor Total	
	ha	m2		¢ / ha	¢		
AGRICOLA	8	8,443.00	B	8,250,000.00		72,965,475.00	
						0.00	
						0.00	
						0.00	
<b>ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA</b>							
						0.00	
						0.00	
						0.00	
						0.00	
<b>TOTAL</b>	8	8,443.00				72,965,475.00	
<b>RECARGO POR SITUACIÓN</b>							
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo			Valor del recargo ¢	
						0.00	
						0.00	
<b>TOTAL</b>	0.00					0.00	
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	12	Frete:	Área:	
					Mejoras al terreno:	0.00	
<b>VALOR DEL TERRENO</b>							
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>¢72,965,475.00</b>						
<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>							
<b>LINDEROS ACTUALES</b>							
NORTE LOTE 10				FINCA AGRICOLA			
SUR LOTE 6				FINCA AGRICOLA			
ESTE CALLOE PUBLICA				LASTRE GRUESO			
OESTE LOTE 8				FINCA AGRICOLA			
<b>COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05</b>							
				<b>PRECISIÓN</b>			
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud		
1	571,095		1,119,017		70		
2	571,222		1,119,025		68		
3	571,025		1,119,015		69		
<b>DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES</b>							
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Alvaro Camacho, vende finca agricola de 120000 m2. Similar a la finca valorada.	Oferta	88113851			15/02/2024	
		Coordenadas	Este	565,766	Norte	1,115,967	
2	Fidel Villalobos, vende finca agricola de 13 ha, de topografía plana . De vocacion agricola.	Oferta	83884579			15/02/2024	
		Coordenadas	Este	571,174	Norte	1,121,150	
3	Oscar Villalobos, vende finca de 40000 m2. De vocacion agricola, topografía regular.	Oferta	86090070			15/02/2024	
		Coordenadas	Este	565,825	Norte	1,115,140	



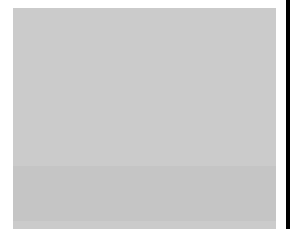
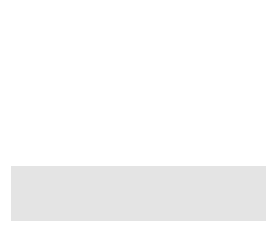
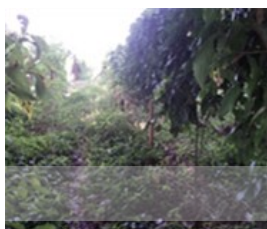
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				098-70502002083700-2024-R	
<b>VIAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
Tipo de ruta	<u>Camino vecinal</u>	Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Lastre mezclado grueso</u>	Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>12.00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>		
Acera	<u>NO</u>	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			<u>Calle Pública</u>
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	<u>NO</u>	Internet por Cable	<u>NO</u>	Clase social <u>Media</u>	
Alumbrado	<u>SÍ</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ a 2000 m</u>	Clase social zonas cercanas <u>Media</u>	
Electricidad	<u>NO</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 200 m</u>	Densidad poblacional <u>Media</u>	
Agua Potable	<u>SÍ POZO</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 2000 m</u>	Facilidades Mano de Obra <u>Buena</u>	
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>NO</u>	<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>	
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 2000 m</u>	AGRICULTURA y GANADERIA	
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>				<u>Congruente con el entorno Sí</u>
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	<u>0.00 km</u>	Precipitación promedio anual	<u>3,200 mm</u>	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	<u>1.00 km</u>	Temperatura promedio	<u>25 °C</u>	Bosque muy Húmedo Tropical	
Aprovechamiento del área de la finca	<u>100%</u>	Meses secos	<u>4</u>		
Cercas	<u>Postes Bueno</u>	Brillo solar	<u>5.00 horas</u>		
		Relieve	<u>0 % Plano</u>		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				<u>NO</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				<u>Bueno</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>Arroyo</u>	Distancia	<u>Dentro de la finca</u>	Possibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>60.00%</u>					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	<u>7,5YR4/6</u>	Tipo de Suelo <u>Inceptisol</u>			
Capacidad de uso (USDA):	<u>Terrenos de Segunda Clase</u>				
Pedregosidad:	<u>15 %</u>				
		<b>DRENAJES</b>	Interno:	<u>Natural</u>	<u>Bien Drenado</u>
			Externo:	<u>Sitio Receptor-recibe más que aporta</u>	
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
<u>27/07/2022</u>	<b>CITAS: 320-13385-01-0901-001 =0902) 800-847976-01-0001-001/ 2018-129690-01-0003--001/ 2018-350787-01-0001-001/ 2018-549143-01-0001-001/ 2019-695660-01-0001-001.. Los gravámenes y afectaciones no afecta físicamente el bien, ni la actividad.</b>				
<b>OBSERVACIONES</b>					
Se trata de una finca de vocación agrícola y ganadera, con topografía regular ,en la actualidad se observa actividad ganadera y agrícola. 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 arroyo presente por el alto del talud y bajo caudal no representa ninguna afectacion para el desarrollo de la actividad.					

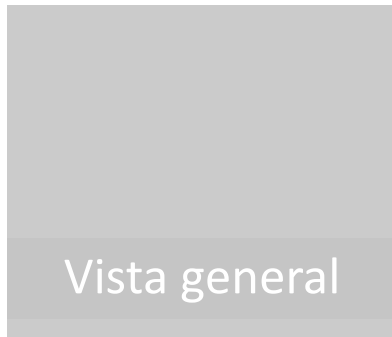
**ANEXO FOTOGRÁFICO**

098-70502002083700-2024-R

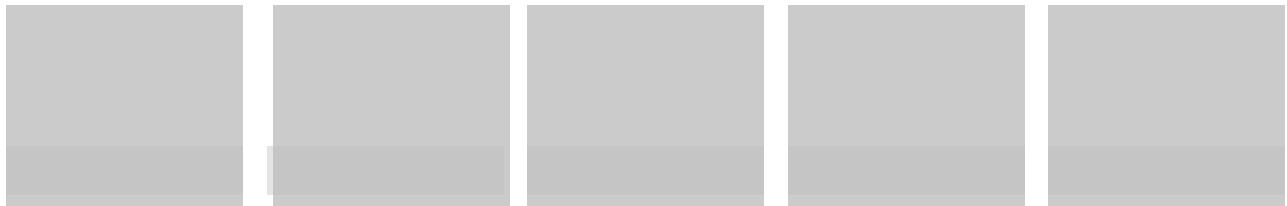


**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**





FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Derrotero		
Est.	Rumbo	Dist.
0-1	N 75 E	180.00
1-2	E 75 S	491.35
2-3	S 75 W	180.00
3-0	W 75 S	491.35

**LC371**

L-775669

SECCION DE Limón

NOV. 18 1969

DIRECTOR DE CATASTRO

**RECIBIDO**

13 NOV 1969

DEPTO. DE ANOTACION  
TRIBUTACION DIRECTA

INSTITUTO DE CATASTRO  
DE COSTA RICA

N

**Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial**

CATASTRO NACIONAL

**206 543**

ROLLO IMAGEN  
SECCION MICROFILM AÑO 1974

SECCION DE MICROFILM

ROLLO <b># 054</b>	IMAGEN <b>555</b>
FECHA <b>- 7 MAYO 1985</b>	FIRMA 

Ubicación  
Escala: 50.000

HOJA MATINA N°3546 III

Finca Sara

**DE OTICIO**

**INSTITUTO DE TIERRAS Y COLONIZACION**  
DEPARTAMENTO DE COLONIZACION  
SECCION DE INGENIERIA AGRARIA

PLANO DE LA PARCELA No. **9** PROPIEDAD DE  
**AQUILES ALVARADO CASTRO**

ES PARTE DE LA FINCA T. 1833 F. 481 No. 9363 AS. 142  
SITA: DIST. Nahico CANT. 1° Limón PROV. Limón  
SUPERFICIE **8 H 8443.00 m<sup>2</sup>** ESCALA **1:5000**

LEV. J.A. Masís Vo. Bo. [Signature]  
CAL. M. Casasola Ing. Agr. Jefe Sección  
DIB. M. Casasola Vo. Bo. [Signature]  
Ing. Agr. Jefe Depto.

SAN JOSE, C. R. **Set- 1969** ARCHIVO T

IMPRESO POR GOMPIAGO LTOA. - TEL. 4313 - AP. 2617 - SAN JOSE, C. R.

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						098-70502002083700-2024-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m <sup>2</sup>		550.00		600.00		700.00					
EXTENSION	88443	120,000.00	1.0479	130000	1.0612	40000	0.8878	1.0000		1.0000	
FRENTE	180	200	0.9975	325	0.9820	500	0.9608	1.0000		1.0000	
REGULARIDAD	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
PENDIENTE	0	4	1.0526	6	1.0800	3	1.0392	1.0000		1.0000	
SERVICIOS S2	12	1	1.3910	1	1.3910	1	1.3910	1.0000		1.0000	
TIPO VIA	6	5	0.9357	5	0.9357	5	0.9357	1.0000		1.0000	
CLASE SUELO	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000	1.0000		1.0000	
HIDROLOGIA	3	3	1.0000	3	1.0000	3	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		1.4320		1.4648		1.1537		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		787.60		878.90		807.59					
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	€825 /m2	Valor ajustado	€825 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1.0000	Área	88,443.00 m2		€0 / m2						
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>		<b>€8,250,000.00 /ha</b>									

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 20837—000**

**PROVINCIA: LIMON FINCA: 20837 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO CULTIVADO DE PLATANO  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-BATAN CANTON 5-MATINA DE LA PROVINCIA DE LIMON  
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA  
LINDEROS:**

**NORTE : LOTE 10**

**SUR : LOTE 6**

**ESTE : RESTO DEDICADO A LINEA DE TRANVIA**

**OESTE : LOTE 8**

**MIDE: OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS  
PLANO:L-0007756-1969  
IDENTIFICADOR PREDIAL:705020020837\_\_**

**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE  
LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 20837 Y ADEMAS PROVIENE DE 2724-013-001**

**VALOR FISCAL: 45,800,000.00 COLONES**

**PROPIETARIO:  
GUSTAVO ADOLFO BADILLA BUSTAMANTE  
CEDULA IDENTIDAD 1-0649-0066  
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ  
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 0423-00008718-01  
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-DIC-1995  
OTROS:**

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

**RESERVAS Y RESTRICCIONES  
CITAS: 320-13385-01-0901-001**

**REFERENCIAS: 2724-013-001**

**AFECTA A FINCA: 7-00020837 -000**

**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**

**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

NUMERO DE EXPEDIENTE 23-003928-1208-CJ  
MONTO: SETENTA MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA COLONES CON CUARENTA CENTIMOS  
AFECTA A FINCA: 7-00020837 -000  
INICIA EL: 12 DE DICIEMBRE DE 2023  
FINALIZA EL: 12 DE DICIEMBRE DE 2033  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ACTOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
MONTO: 70,176,840.40  
DEMANDADO  
GUSTAVO ADOLFO BADILLA BUSTAMANTE  
CEDULA IDENTIDAD 1-0649-0066  
MONTO: 70,176,840.40  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA  
CITAS: 2018-129690-01-0003-001  
INICIA EL: 21-FEB-2018  
FINALIZA EL: 21-FEB-2048  
AFECTA A FINCA: 7-00020837 -000  
MONTO: VEINTISEIS MILLONES COLONES  
INTERESES: DE ACUERDO A CADA SUBPRESTAMO  
INICIA: 21 DE FEBRERO DE 2018  
VENCE: 21 DE FEBRERO DE 2048  
FORMA DE PAGO: DE ACUERDO A CADA SUBPRESTAMO  
RENUNCIAS: DOMICILIO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO  
RESPONDE POR: VEINTISEIS MILLONES COLONES  
GRADO: PRIMER GRADO  
BASE DE REMANTE: CAPITAL ADEUDAD  
ACREEDOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4+000-001021

CTAS: 320-13385-01-09902-001

PROHIBICIONES REF:2724-013-001

REFERENCIAS: 2724-013-001

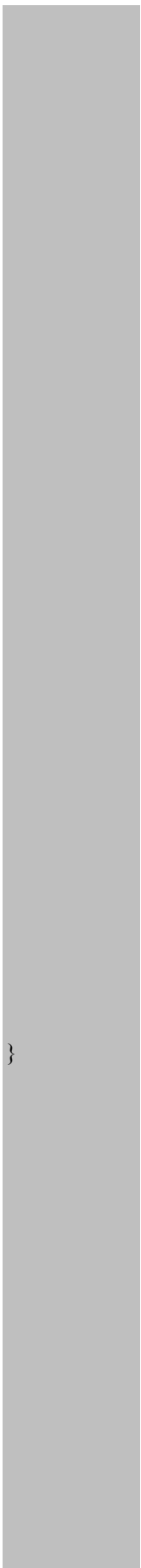
AFFECTA FINCA: 7-00020837-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CTAS: 800-847976-01-0001-001



}

RENUNCIAS: TRAMITE DE JUICIO EJECUTIVO  
RESPONDE POR: SEIS MILLONES COLONES  
GRADO: TERCER GRADO  
BASE DE REMATE: CAP ADEUDADO  
ACREEDOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
DEUDOR  
VICTOR ADRIAN SANCHEZ CORTES  
CEDULA IDENTIDAD 7-0207-0696  
ESTADO CIVIL: SOLTERO  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

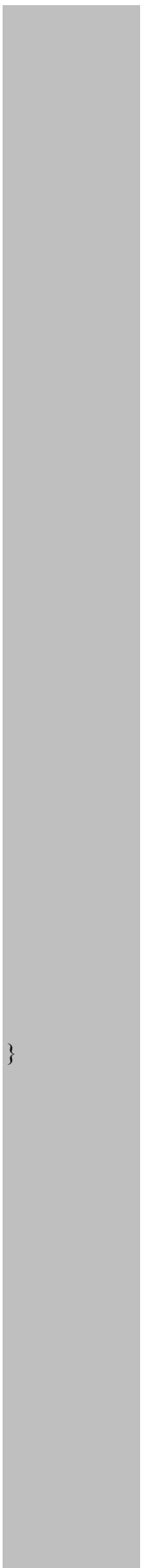
HIPOTECA  
CITAS: 2019-695660-01-0001-001  
INICIA EL: 12-NOV-2019  
FINALIZA EL: 12-NOV-2039  
AFECTA A FINCA: 7-00020837 -000  
MONTO: SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL COLONES  
INTERESES: TASA BASICA PASIVA DEL BCCR MAS 15 PUNTOS PORCENTUAL  
INICIA: 12 DE NOVIEMBRE DE 2019  
VENGE: 12 DE NOVIEMBRE DE 2039  
FORMA DE PAGO: CUOTAS MENSUALES AJUSTABLES Y CONSECUTIVOS DE COLONES  
RESPONDE POR: SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL COLONES  
GRADO: CUARTO GRADO  
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD  
ACREEDOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
DEUDOR  
VICTOR ADRIAN SANCHEZ CORTES  
CEDULA IDENTIDAD 7-0207-0696  
ESTADO CIVIL: SOLTERO  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 13-02-2024 a las 16:29 horas

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

ES

119.267.31



}

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	098-70502002083700-2024-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	72,965,475.00	Monto solicitado: 45,000,000.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	No se observa afectacion en la visita a la propiedad con respecto a los gravámenes.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	VICTOR ADRIAN SANCHEZ CORTES	Emp. N° 499
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/02/2024	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

**CERTIFICADO CATASTRAL**

055-30601001302700-2022-R