

AVALÚO DE FINCA RURAL			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-70301015447200-2021-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
ABARCA	VALVERDE	HERIBERTO	Céd. Identidad 1-0273-0386	Proporción de Derechos 100%
NOMBRE DEUDOR (S)				
ABARCA	VALVERDE	HERIBERTO	Céd. Identidad 1-0273-0386	
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	07 - LIMON			
Cantón:	03 - SIQUIRRES			
Distrito:	01 - SIQUIRRES			
Localidad:	LINDA VISTA			
DIRECCIÓN EXACTA				
LIMON, SIQUIRRES, SIQUIRRES, DETRÁS DE LA ESCUELA DE LINDA VISTA.				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	L-1767391-2014	264 857,00 m2		
Identificador Predial	70301015447200	264 857,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO				¢294 785 841,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢294 785 841,00
VALOR EN LETRAS:	DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y UNO COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ				
OBSERVACIONES GENERALES	No se observa afectacion en la visita a la propiedad con respecto a los gravámenes			
Nombre del Perito	<u>ROGER MOLINA MORA</u>			
Tipo de Profesional	<u>ING AGRONOMO</u>	Sección de Ingeniería	Firma del Perito	
Número de registro	Emp.	Identificación N°	1-0588-0149	
Nombre de la empresa	<u>ROGER MOLINA MORA</u>			
Nombre y firma representate legal de la empresa				
Fecha inspección:	2 septiembre 2021	Fecha informe:	3 septiembre 2021	
Números telefónicos para contacto	83805790/			
Correo electrónico / Dirección WEB	roger18@hotmail.es			

AVALÚO DEL TERRENO				214-70301015447200-2021-R				
ÁREA CULTIVADA								
Descripción	Área		Estado	Valor Unit.		Valor Total		
	ha	m2		¢ / ha	¢			
POTRERO	26	4 857,00	B	11 130 000,00		294 785 841,00		
						0,00		
						0,00		
						0,00		
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA								
BOSQUE SEGUNDARIO		0,00				0,00		
						0,00		
						0,00		
						0,00		
TOTAL	26	4 857,00				294 785 841,00		
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	16	Frete:	Área:		
					Mejoras al terreno:	0,00		
VALOR DEL TERRENO								
VALOR TOTAL	¢294 785 841,00							
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO								
LINDEROS ACTUALES								
NORTE	IGNACIO ABARCA Y JACINTO TORRES			LASTRE FINO FINCA GANADERA				
SUR	CALLE PUBLICA GERARDO CAMACHO V. Y OTROS			LASTRE FINO FINCA GANADERA				
ESTE	CALLE PUBLICA HERIBERTO ABARCA Y OTROS			LASTRE FINO FINCA GANADERA				
OESTE	CALLE PUBLICA IGNACIO ABARCA Y OTROS			LASTRE FINO FINCA GANADERA				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								
VÉRTICE				ESTE		NORTE		Altitud
1				547 518		1 104 478		457
2				547 306		1 104 422		481
3				547 092		1 104 548		475
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES								
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Estiben Contreras, vende 3hect de terreno con las mismas características a la evaluada.	Oferta	89503603			3/9/2021		
		Coordenadas	Este	540 175	Norte	1 093 836		
2	Eladio Camacho vende finca agricola de 14 hect a 10 millones por ha.	Oferta	64236116			3/9/2021		
		Coordenadas	Este	547 945	Norte	1 102 574		
3	Luis Viquez Rojas, vende finca agricola de topografia irregular de 4 hectaria a 12millones/hect	Base de Datos	83728294			3/9/2021		
		Coordenadas	Este	546 448	Norte	1 093 907		
4		Coordenadas	Este		Norte			
5		Coordenadas	Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-70301015447200-2021-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Camino vecinal</u>	Caño	<u>NO</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Lastre fino</u>	Cuneta	<u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>NO</u>
Ancho de vía	<u>20,00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>NO</u>	Internet por Cable	<u>NO</u>
Alumbrado	<u>NO</u>	Jardines y Parques	<u>NO</u>
Electricidad	<u>NO</u>	Transporte Público	<u>NO</u>
Agua Potable	<u>NO</u>	Edificios Comerciales	<u>NO</u>
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>NO</u>
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>NO</u>
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>	Clase social <u>Media Baja</u>	
		Clase social zonas cercanas <u>Media Baja</u>	
		Densidad poblacional <u>Baja</u>	
		Facilidades Mano de Obra <u>Regular</u>	
		Actividad del lugar	
		GANADERIA Y AGRICULTURA	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	<u>0,00 km</u>	Precipitación promedio anual	<u>3 200 mm</u>
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	<u>0,00 km</u>	Temperatura promedio	<u>25 °C</u>
Aprovechamiento del área de la finca	<u>100%</u>	Meses secos	<u>4</u>
Cercas	<u>vivas Bueno</u>	Brillo solar	<u>5,00 horas</u>
		Relieve	<u>8 % Cóncavo</u>
RIESGOS POTENCIALES			
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>Naciente</u>	Distancia	<u>15,00 m</u>
Topografía	<u>Ondulada</u>	Pendiente	<u>Descendente</u>
		Posibilidad de daños	<u>Bajo</u>
		Riesgo deslizamiento	<u>Bajo</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
<u>30,00%</u>			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	<u>7,5YR 4/6</u>	Tipo de Suelo	<u>Inceptisol</u>
Capacidad de uso (USDA):	<u>Terrenos de Tercera Clase</u>		
Pedregosidad:	<u>10 % Pedregoso</u>	DRENAJES	Interno: <u>Natural</u>
			Externo: <u>Sitio Normal-aporta igual que recibe</u>
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
<u>1/9/2021</u>	CITAS: 800-703034-01-0001-001/ 2018-407658-01-0003-001. No hay afectacion fisica por los gravámenes.		
OBSERVACIONES			
Se trata de una finca de vocación ganadera con suelos profundos y fértiles por su estructura limosa. . En la actualidad se observa actividad ganadera, con un buen estado y mantenimiento . Los suelos por ser inceptisoles de origen pluvial son básicos por tener un PH moderado. La información técnica del suelo se realizo con base a la experiencia del perito ya que no se realizaron ninguna prueba de laboratorio para verificar la clasificación del suelo .			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70301015447200-2021-R



VIA ACCESO



PUNTO DE AMARRE



LINDERO SUR



TEXTURA SUELO



POTRERO

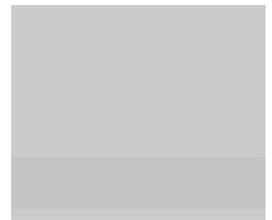
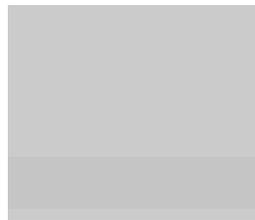


LINDERO ESTE



PERITO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ESTUDIO DE REGISTRO

214-70301015447200-2021-R

Bienes Monitoreados
Búsqueda Gráfica Marcas
Carrito de Compras
Consultas Gratuitas ★
Certificación Imágenes ★
Detalle de Servicios
Historial de Compras
Historial de Usos
Impuesto Personas Jurídicas
Índice Personas Físicas
Índice de Personas Jurídicas
Transitorio III Ley 9428
Mi Cuenta
Mi Inventario
Reserva de Matrícula
Solicitud de Placas
Salidas del País

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 154472-000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 154472 **DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SIQUIRRES CANTON 3-SIQUIRRES DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:

NORTE : IGNACIO ABARCA FUENTES JACINTO TORES SOLANO
SUR : CALLE PUBLICA GERARDO CAMACHO VALVERDE CARLOS CAMACHO VALVERDE JUNTA EDUCACION DE LA ESCUELA LINDA VISTA DE SIQUIRRES HERIBERTO ABARCA VALVERDE
ESTE : CALLE PUBLICA HERIBERTO ABARCA VALVERDE JACINTO TORRES SOLANO
OESTE : CALLE PUBLICA IGNACIO ABARCA FUENTES JACINTO TORRES SOLANO

MIDE: DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS
PLANO:L-1767391-2014

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
700031745A	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 300,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

HERIBERTO ABARCA VALVERDE
CEDULA IDENTIDAD 1-0273-0386
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2015-00092462-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-ABR-2015

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

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-703034-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 20-002177-1209-CJ
AFECTA A FINCA: 7-00154472 -000
INICIA EL: 06 DE AGOSTO DE 2021
FINALIZA EL: 06 DE AGOSTO DE 2031
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2018-407658-01-0003-001
AFECTA A FINCA: 7-00154472 -000
MONTO: DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES COLONES
INTERESES: CORRIENTE ANUAL, VARIABLES, AJUSTABLES DE LA TBP MAS 5.95 %
INICIA: 26 DE JUNIO DE 2018
VENCE: 26 DE JUNIO DE 2030
FORMA DE PAGO: MEDIANTE 240 MESES , VER CONTRATO
RENUNCIAS: DOMICILIO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEU
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
HERIBERTO ABARCA VALVERDE
CEDULA IDENTIDAD 1-0273-0386
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 01-09-2021 a las 09:10 horas

Imprimir Regresar Comprar



Lindero norte



Cercas vivas



Vista general



Lindero oeste



Potrero



Vista general



Pendiente

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

