

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-50503004119700-2022-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	ADMINISTRACIÓN DE BIENES / 2426-1		
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
EXDEUDOR	M Y C CORPORATATION Z S.A	2426-1	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	05 - CARRILLO		
Distrito:	03 - SARDINAL		
Localidad:	SARDINAL		
DIRECCIÓN EXACTA			
SARDINAL, DE LA ENTRADA AL RESIDENCIAL IDEA VERDE 250 METROS OESTE			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	G-1866947-2015	57.822,00 m2	
Identificador Predial	50503004119700	57.822,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			€150.973.242,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			€0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN			€150.973.242,00
VALOR EN LETRAS:	CIENTO CINCUENTA MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:	Charral
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	€0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	Terreno en charral y sin construcciones		
Nombre del Perito	Alexander Gómez Carranza		
Tipo de Profesional	Agrónomo	Carnet	6918
Código Perito SIACC	651	Emp.	
Nombre de la empresa		Identificación N°	5-0276-0538
		Cód. Empresa	
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	12 abril 2022	Fecha informe:	12 abril 2022
Números telefónicos para contacto			85624103
Correo electrónico / Dirección WEB	gccostarica@gmail.com		

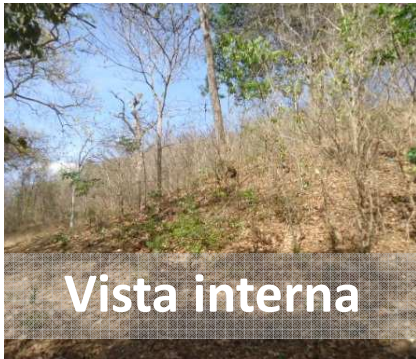
AVALÚO DEL TERRENO				214-50503004119700-2022-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área		Estado	Valor Unit.	Valor Total
	ha	m2		¢ / ha	¢
FINCA	5	7.822,00	B	26.110.000,00	150.973.242,00
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
TOTAL	5	7.822,00			150.973.242,00
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	4	Servicios 2	11	Frete:
					Mejoras al terreno:
					Área:
					0,00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL	¢150.973.242,00				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE HERMANOS CASCANTE VALDEZ		FINCA			
SUR BANCO NACIONAL Y OTRO		FINCAS			
ESTE JOSE MARÍA ANGULO APÚ		FINCA			
OESTE CAMINO PÚBLICO		CALLE			
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
				PRECISIÓN	4,00 m
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	318.720		1.165.412		95
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Parcela de 4.2 has en verde, se vende en 30 millones/ ha	Oferta	Taina Gaitan 66482839		12/04/2022
		Coordenadas	Este	318188	Norte
2	Parcela de 5.5 has 26.5 millones /ha	Oferta	Edwin Ortiz 63616139		12/04/2022
		Coordenadas	Este	318992	Norte
3		Coordenadas	Este		Norte
4		Coordenadas	Este		Norte
5		Coordenadas	Este		Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-50503004119700-2022-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Calle local</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>14,00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA <u>Calle Pública</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>NO</u>	Internet por Cable	<u>NO</u> Clase social <u>Media</u>
Alumbrado	<u>NO</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 2000 m Clase social zonas cercanas <u>Media</u>
Electricidad	<u>SÍ</u>	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 300 m Densidad poblacional <u>Media</u>
Agua Potable	<u>SÍ</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 500 m Facilidades Mano de Obra <u>Buena</u>
Señal celular	<u>SÍ</u> ICE	Recolección de basura	<u>SÍ</u> ACTIVIDAD DEL LUGAR
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 2000 m Residencial
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>	<u>Congruente con el entorno</u> <u>Sí</u>	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	<u>12,00 km</u>	Precipitación promedio anual	<u>2.000 mm</u> Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	<u>12,00 km</u>	Temperatura promedio	<u>29 °C</u>
Aprovechamiento del área de la finca	<u>0%</u>	Meses secos	<u>5</u> Bosque Seco Tropical
Cercas	<u>No Malo</u>	Brillo solar	<u>0,00 horas</u>
		Terraceado	<u>25 %</u>
RIESGOS POTENCIALES			
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):			
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0,00 m</u> Posibilidad de daños <u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Ondulada</u>	Pendiente	<u>Ascendente</u> Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>51,60%</u>			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	<u>2,5 YR</u>	Tipo de Suelo <u>Alfisol</u>	
Capacidad de uso (USDA):	<u>Terrenos de Quinta Clase</u>		
Pedregosidad: <u>5 %</u> Ligera	DRENAJES Interno: <u>Natural</u>		
	Externo: <u>Sitio Normal-aporta igual que recibe</u>		
AFECCIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
<u>12/04/2022</u>	<u>Reservas y restricciones</u>		
OBSERVACIONES			
Terreno cercano al Hotel y Villas Nacascolo, se ubica a 5 kms de playas del Coco, con acceso por camino de lastre y tierra. Topografía ondulada con charral y bosque seco. No hay servicios públicos instalados pero si hay en el lugar. Zona turística. Se recomienda establecer nuevamente los límites. No hay otros factores que afecten su valor.			

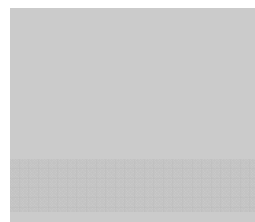
MEMORIA CALCULO FINCA RURAL				214-50503004119700-2022-R							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m ²		3.000,00		2.650,00		0,00		0,00		0,00	
Área	57822	42000	0,8999	55000	0,9836	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	302	280	1,0255	362	0,9414	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	Med	Med	1,0000	Med	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	11	11	1,0000	11	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	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		1,0000	
						1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,9228		0,9260		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		2.768,54		2.453,80							
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	€2.611 /m2	Valor ajustado	€2.611 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1,0000	Área	57.822,00 m2	€/ m2							
VALOR UNITARIO FINAL				€2.611,00 /m2							

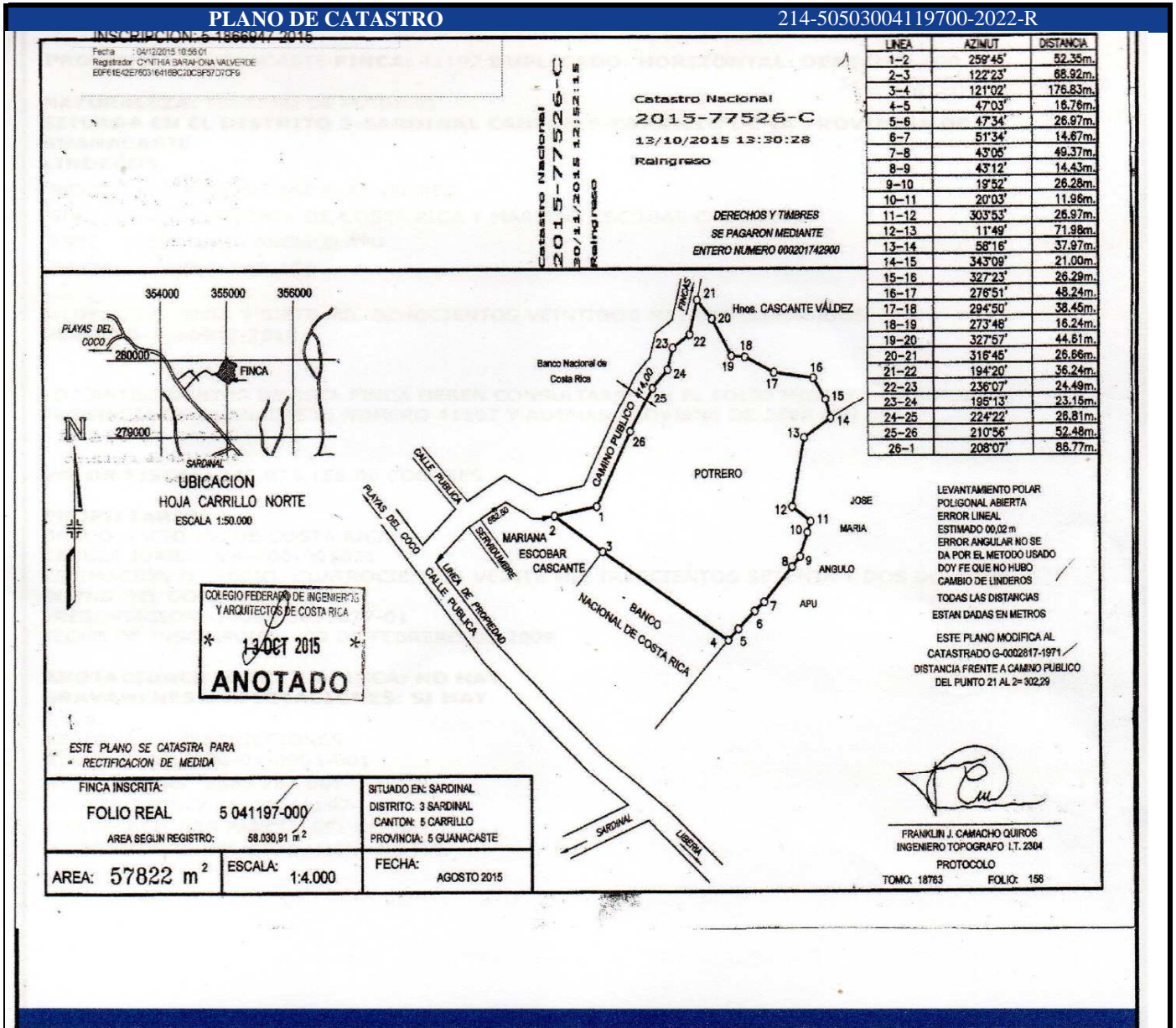
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50503004119700-2022-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 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.

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.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50503004119700-2022-R

**CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 41197---000****PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 41197 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**
SEGREGACIONES: NO HAY**NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO**
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
LINDEROS:**NORTE : HERMANOS CASCANTE VALDEZ****SUR : BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Y MARIANA ESCOBAR CASCANTE****ESTE : JOSE MARIA ANGULO APU****OESTE : CAMINO PUBLICO****MIDE: CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS**
PLANO:G-1866947-2015**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA**
PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 41197 Y ADEMAS PROVIENE DE 2685 283 001**VALOR FISCAL: 240,873,156.00 COLONES****PROPIETARIO:****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-000-001021****ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATROCIENTOS VEINTE MIL TRECIENTOS SETENTA Y DOS DOLARES****DUEÑO DEL DOMINIO****PRESENTACIÓN: 2009-00031077-01****FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09 DE FEBRERO DE 2009****ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY****GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY****RESERVAS Y RESTRICCIONES****CITAS: 318-14050-01-0903-001****REFERENCIAS: 2685 283 001****AFECTA A FINCA: 5-00041197- -****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

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.

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.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-50503004119700-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA	Número de Exdeudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Alexander Gómez Carranza	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:
5	Monto del avalúo	150.973.242,00	Avalúo anterior:
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Terreno en charral y sin construcciones		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Alexander Gómez Carranza	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	14/04/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

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: Acueductos y Alcantarillados

Número telefónico del proveedor: 2663-5013

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: Propiedad no cuenta con el servicio de agua potable instalado

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: Coopeguanacaste

Número telefónico del proveedor: 2681-4700

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

Nombre del abonado : _____

Observaciones: Propiedad no cuenta con el servicios eléctrico instalado