

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		015 - LIBERIA		015-50501003920100-2022-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Readecuación de deuda			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
GUTIERREZ	BRICEÑO	JORGE	Céd. Identidad 5-0297-0927		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
GUTIERREZ	HIDALGO	JORGE LUIS	Céd. Identidad 5-0146-1274		Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	05 - CARRILLO				
Distrito:	01 - FILADELFIA				
Localidad:	FILADELFIA				
DIRECCIÓN EXACTA					
Planta Filadelfia Corporación de Desarrollo Agrícola Del Monte 2.8km al sureste lote a mano derecha					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	el resto de la Finca Madre que queda en garantía			Según el Registro	
Plano de catastro N°	G-993037-2005			65,167.71 m2	
Identificador Predial	50501003920100			35,167.71 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	85.31%	30,000.00 m2	Demasia	SÍ
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢51,123,713.22	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢51,123,713.22	
VALOR EN LETRAS: CINCUENTA Y UN MILLONES CIENTO VEINTITRES MIL SETECIENTOS TRECE COLONES 22/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		15 meses	Ámbito máximo de mercado potencial General		
Uso predominante del bien:		Industria	Especifique: Cultivo de caña de azúcar		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		"El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas."			
Nombre del Perito		Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos			
Tipo de Profesional		Ing. Agrónomo	Carnet	7168	Firma del Perito
Código Perito SIACC		593	Emp.		Identificación N°
Nombre de la empresa		Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos			Cód. Empresa 00000221
Nombre y firma representante legal de la empresa		Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos			
Fecha inspección:		7 febrero 2022	Fecha informe:		8 febrero 2022
Números telefónicos para contacto		8309-8016			
Correo electrónico / Dirección WEB		rockbrand7@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				015-50501003920100-2022-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Finca	2	9,260.41	B	15,870,000.00	46,436,270.67
					0.00
					0.00
					0.00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
Servidumbre	0	5,907.30	B	7,935,000.00	4,687,442.55
					0.00
					0.00
					0.00
TOTAL	3	5,167.71			51,123,713.22
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	11	Frete: Área: 30,000.00 m2
	Mejoras al terreno:				0.00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL ¢51,123,713.22					
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE DANIEL GAMBOA			Finca		
SUR SIGIFREDO OBANDO PIZARRO			Finca		
ESTE MORAGA			Lastre y finca		
OESTE JORGE LUIS GUTIERREZ HIDALGO			Finca		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	333,216		1,151,670		14
2	333,281		1,151,619		14
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	finca de 14ha a 4km del lote valorado se vende a 126 millones de colones	Oferta	https://www.bienesonline.co.cr/ficha-terreno-venta-filadelfia-guanacaste_TEV1584.php		8/2/2022
		Coordenadas	Este	Norte	
2	Finca de 3ha entre Belen y Heredia se vende a 141 millones de colones. Zona homogénea	Oferta	https://www.inmotico.com/venta-cr00015961-15/se-vende-parte-de-lindisima-finca-en-belen-carrillo.html		8/2/2022
		Coordenadas	Este	Norte	
3	Finca de 7.5 ha se vende a \$250.000 en Corralillo de Filadelfia	Oferta	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/lote-venta-o-alquiler/21216853?list=category&cat_slug=bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos		8/2/2022
		Coordenadas	Este	Norte	
4		Coordenadas	Este	Norte	
5					

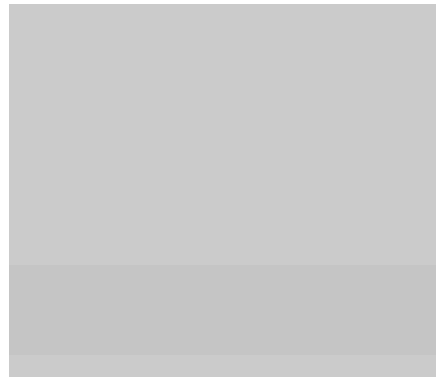
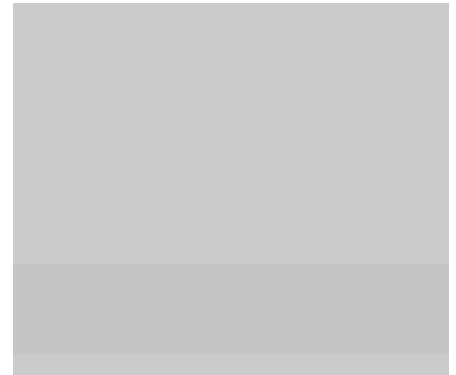
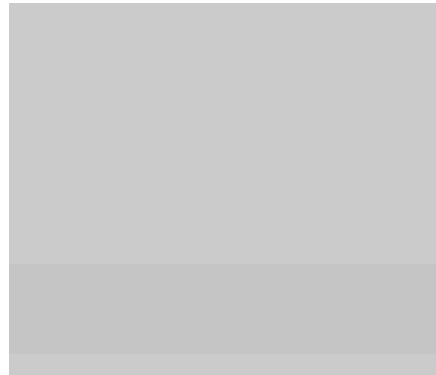
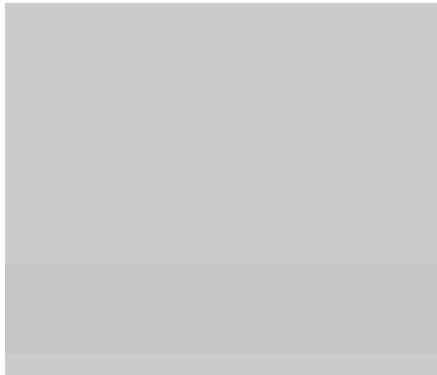
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				015-50501003920100-2022-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	22.00 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 a 0 m	
Electricidad	SÍ		Transporte Público	SÍ a 0 m	
Agua Potable	SÍ		Edificios Comerciales	NO a 0 m	
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO	
Medidores instalados	Ninguno				
				ACTIVIDAD DEL LUGAR	
				AGRICOLA	
				Congruente con el entorno	
				Sí	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	1.09 km		Precipitación promedio anual	2,000 mm	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	9.00 km		Temperatura promedio	28 °C	
Aprovechamiento del área de la finca	100%		Meses secos	6	
Cercas	NO HAY		Brillo solar	5.50 horas	
			Relieve	1 %	
				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):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	1,000.00 m	Posibilidad de daños	
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Alto	
				Riesgo deslizamiento	
				Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 47.00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	2.5 YR 4/4		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Segunda Clase		Inceptisol		
Pedregosidad:	0 % Nula				
			DRENAJES		
			Interno: Natural		
			Bien Drenado		
			Externo: Sitio Receptor-recibe más que aporta		
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
8/2/2022 de Demanda Ejecutiva Hipotecaria, Hipoteca, Servidumbre e Hipoteca no presentan afectación v					
OBSERVACIONES					
Propiedad se encuentra a 5km de Filadelfia, a 9km del ingenio El Viejo, al frente pasan líneas de eléctricas, se desconoce la disponibilidad del servicio.					
El riesgo de inundación se toma de los mapas de la Comisión Nacional de Emergencias.					
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.					

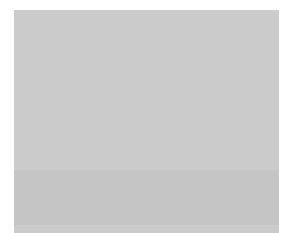
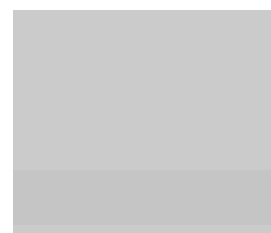
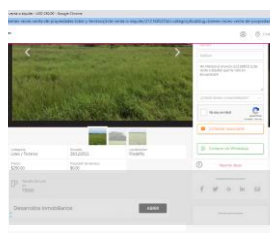
MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						015-50501003920100-2022-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m²		900.00		4,700.00		2,166.67				0.00	
Área	35167.71	140,000.00	1.2767	30000	0.9764	75000	1.1290	1.0000	1.0000		
Frente	83.04	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Forma (Regularidad)	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Pendiente	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Ubicación	5	5	1.0000	3	0.9503	5	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 2	11	11	1.0000	14	0.9139	14	0.9139	1.0000		1.0000	
Tipo de Vía	5	5	1.0000	2	0.8238	5	1.0000	1.0000		1.0000	
Hidrología	3	3	1.0000	2	0.8395	2	0.8395	1.0000		1.0000	
Capacidad Uso T	3	3	1.0000	2	0.8940	2	0.8940	1.0000		1.0000	
Negociación		si	0.9000	si	0.9000	si	0.9000	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		1.1490		0.4719		0.6970		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		1,034.14		2,217.90		1,510.07					
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	€1,587 /m2		Valor ajustado		€1,587 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1.0000		Área		0.00 m2		€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€1,587.00 /m2					

ANEXO FOTOGRÁFICO

015-50501003920100-2022-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.

PLANO DE CATASTRO

015-50501003920100-2022-R

INSCRIPCIÓN: 5-993037-2005

Fecha: 09/05/2005 08:56:20
Registrador: LUIS REYES CALVO
272DCD6768D080647C8B34DFE2B999E5


DERROTERO			
LINEA	ACIMUT	DISTANCIA	
		m.	cm.
1 - 2	131	21	83 04
2 - 3	191	12	1 09
3 - 4	249	17	141 70
4 - 5	249	26	740 51
5 - 6	339	17	76 45
6 - 1	69	33	843 90

UBICACION HOJA BELEN
ESCALA 1:50,000

LOTE

AGRICULTURA

RODOLFO OBANDO PIZARRO

SERVIDUMBRE AGRICOLA 7.00m

Camino Publico

22.00m

220.45m

A FILADELFIA

A GUINEA

A ORTEGA

A BOLSON

A GUINEA

A ORTEGA

368 369 370 371

267 266 265

JORGE LUIS GUTIERREZ HIDALGO

5

6

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

4 MAY 2005

RESELLO

NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 00°00'02"
LINEAL 0.01m.
LINDEROS EXISTENTES.
-DISTANCIA FRENTE A CAMINO PUBLICO ES DE: 83.04m
-EL PROPIETARIO TIENEN UN DERECHO A UN MEDIO DE LA NUDA PROPIEDAD.
-MODIFICA AL PLANO CATASTRADO: G-311172-1978
-PARA RECTIFICAR AREA SEGUN REGISTRO.
-USO EXCLUSIVAMENTE AGRICOLA

PROPIEDAD DE: CEDULA N°: 5-049-340
ARNULFO GUTIERREZ PIZARRO

SITUADO EN: FILADELFIA
DISTRITO: 1° FILADELFIA
CANTON: 5° CARRILLO
PROVINCIA: 5° GUANACASTE

INFORMACION DEL REGISTRO PUBLICO
ES PARTE DEL FOLIO
REAL NUMERO: 5039201-002

AREA: 65167.71 m²
AREA SEGUN REGISTRO: 12ha3300.00m²

PROTOCOLO TOMO: 13471
FOLIO: 64
ESCALA: 1: 4000
ARCHIVO N°: L97AGP
FECHA: DICIEMBRE DE 2004

MARIO A. MORAGA RODRIGUEZ
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 4490

ESTUDIO DE REGISTRO

015-50501003920100-2022-R

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 39201-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 39201 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-FILADELFIA CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : DANIEL GAMBOA

SUR : SIGIFREDO OBANDO PIZARRO

ESTE : CALLE PUBLICA Y LIDY ANGULO MORAGA

OESTE : JORGE LUIS GUTIERREZ HIDALGO

MIDE: TREINTA Y CINCO MIL CIENTO SESENTA Y SIETE METROS CON SETENTA Y UN
DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:G-0993037-2005

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO
DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 39201 Y ADEMAS PROVIENE DE 2515-083-003

VALOR FISCAL: 12,170,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

JORGE LUIS GUTIERREZ HIDALGO

CEDULA IDENTIDAD 5-0146-1274

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHO MILLONES COLONES

DUENO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 2011-00179355-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCION: 30-JUN-2011

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

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-726409-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 21-003372-1206-CJ

AFECTA A FINCA: 5-00039201 -000

INICIA EL: 09 DE DICIEMBRE DE 2021

FINALIZA EL: 09 DE DICIEMBRE DE 2031

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2019-212746-01-0001-001

ESTUDIO DE REGISTRO

015-50501003920100-2022-R

AFECTA A FINCA: 5-00039201 -000
MONTO: SIETE MILLONES COLONES
INTERESES: TASA BASICA PASIVA DEL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA MAS CATORCE PUNTO NUEVE PUNTOS PORCENTUALES
INICIA: 27 DE MARZO DE 2019
VENCE: 27 DE MARZO DE 2027
FORMA DE PAGO: CUOTAS MENSUALES, AJUSTABLES Y CONSECUTIVAS DE 151.288,34 COLONES, CADA UNA
RESPONDE POR: SIETE MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR:
JORGE LUIS GUTIERREZ BRICEÑO
CEDULA IDENTIDAD 5-0297-0927
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE
CITAS: 2019-765671-01-0001-001
SERVIDUMBRE AGRICOLA.
AFECTA A FINCA: 5-00039201 -000
INICIA EL: 13 DE DICIEMBRE DE 2019
LONGITUD: 843.90 METROS
ANCHO: 7.00 METROS
RUMBO: NORESTE A ESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
5 150490-000 5 39201-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2020-05510-01-0001-001
AFECTA A FINCA: 5-00039201 -000
MONTO: CINCO MILLONES CIENTO SETENTA MIL COLONES
INTERESES: INTERES CORRIENTE: TASA BÁSICA PASIVA + 6.10 PTS PORCENTUALES.
INTERES MORATORIO: TASA INTERES CORRIENTE + 2 PTS
INICIA: 20 DE DICIEMBRE DE 2019
VENCE: 20 DE DICIEMBRE DE 2027
FORMA DE PAGO: ABONOS SEMESTRALES CONSECUTIVOS Y VENCIDOS, EFECTUANDO EL PRIMERO A LOS 6 MESES DE CONSTITUIDO EL CREDITO Y EL ÚLTIMO AL VENCIMIENTO
RENUNCIAS: DOMICILIO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: CINCO MILLONES CIENTO SETENTA MIL COLONES
GRADO: SEGUNDO GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL XQ RESP

ESTUDIO DE REGISTRO

015-50501003920100-2022-R

ACREEDOR**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-000-001021****DEUDOR****JORGE LUIS GUTIERREZ BRICEÑO****CEDULA IDENTIDAD 5-0297-0927****ESTADO CIVIL: CASADO DOS VECES****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****Emitido el 08-02-2022 a las 08:22 horas****INSERTAR ESTUDIO DE
REGISTRO**

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	015-50501003920100-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Solicitante	GUTIERREZ BRICEÑO JORGE	Número de cédula 5-0297-0927
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos	Empresa: Ing. Abner Manuel Rockbrand Cam
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	51,123,713.22	Monto solicitado: 43,000,000.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas."</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Abner Rockbrand Campos	
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	8/2/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)