

AVALÚO DE FINCA RURAL

INFORME DE AVALÚO

OFICINA	015 - LIBERIA		015-50501003920100-2022-R
PROPOSITO DEL AVALÚO	Readecuación de deuda		
	NOMBRE SOLICITANTE (S)		
GUTIERREZ	BRICEÑO	JORGE	Céd. Identidad 5-0297-0927
	NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos
GUTIERREZ	HIDALGO	JORGE LUIS	Céd. Identidad 5-0146-1274 100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	05 - CARRILLO		
Distrito:	01 - FILADELFIA		
Localidad:	FILADELFIA		

DIRECCIÓN EXACTA

Planta Filadelfia Corporación de Desarrollo Agricola 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 m ²
Identificador Predial	50501003920100	35,167.71 m ²
Diferencia de medidas	Porcentaje: 85.31%	30,000.00 m ²
		Demasía <input checked="" type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/>

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	<input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/>
"El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.	
OBSERVACIONES	Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.
GENERALES	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
Código Perito SIACC	593	Emp.	
Nombre de la empresa	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos		
	Firma del Perito		
	Identificación N°		
	Cód. Empresa		

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

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 descripta, 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.

AVALÚO DEL TERRENO				015-50501003920100-2022-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha	Área 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	Frente: 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	
CALLE	PUBLICA Y LIDY ANGULO				
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					
N°	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	
		Coordinadas	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-cr0015961-15/se-vende-parte-de-lindisima-finca-en-belen-carrillo.html	8/2/2022	
		Coordinadas	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	
		Coordinadas	Este	Norte	
4		Coordinadas	Este	Norte	
		Coordinadas	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	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	22.00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		
		Calle Pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	DATOS SOCIOECONÓMICOS
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social Media Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 0 m	Clase social zonas cercanas Media Baja
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Densidad poblacional Baja
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	Facilidades Mano de Obra Buena
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO	ACTIVIDAD DEL LUGAR
Medidores instalados	Ninguno	AGRICOLA		
Congruente con el entorno Sí				
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS				
Cercanía a Zonas Protegidas	1.09 km	Precipitación promedio anual	2,000 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	9.00 km	Temperatura promedio	28 °C	Bosque Húmedo
Aprovechamiento del área de la finca	100%	Meses secos	6	Premontano transición a Basal
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 Alto
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	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 Inceptisol
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Segunda Clase			
Pedregosidad:	0 %	Nula	DRENajes	Interno: Natural Bien Drenado
				Exterior: 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.				

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL

015-50501003920100-2022-R

TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR €/m ²		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
Forma (Regularida)	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
Factor de Homologación		1.1490		0.4719		0.6970 1.0000
Valores Homologados		1,034.14		2,217.90		1,510.07

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
		Área afectada	0.00 m ²	
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²	
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²	
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²	

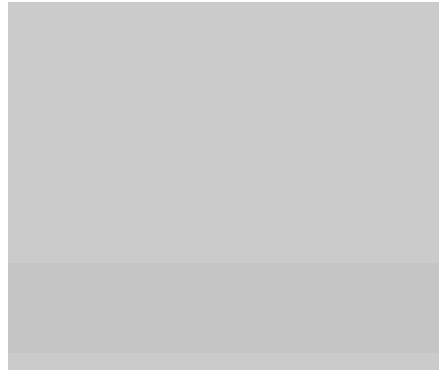
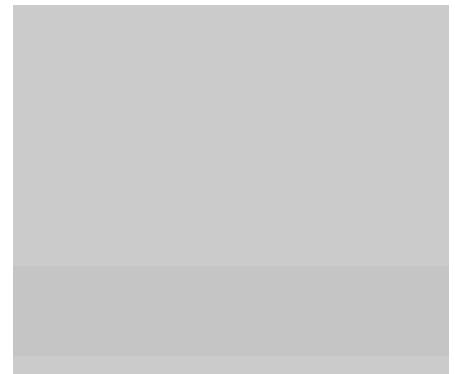
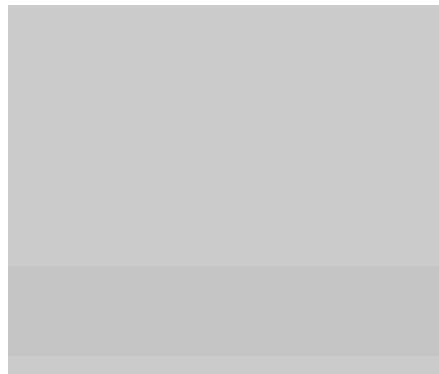
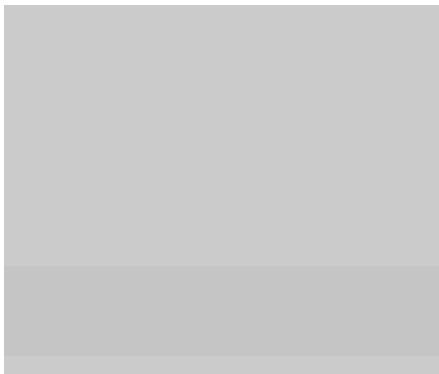
VALOR DEL TERRENO

 Valor conclusivo €1,587 /m² Valor ajustado €1,587 / m² Valor unitario Mejoras al Terreno

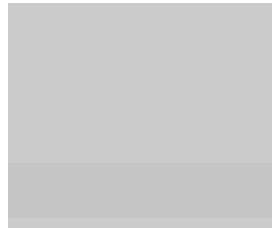
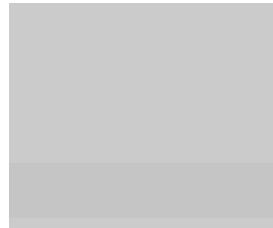
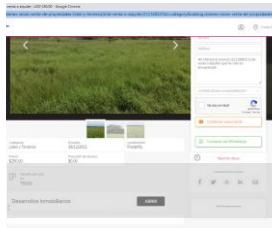
 Factor secciones 1.0000 Área 0.00 m² €0 / m²
VALOR UNITARIO FINAL **€1,587.00 /m²**

ANEXO FOTOGRÁFICO

015-50501003920100-2022-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

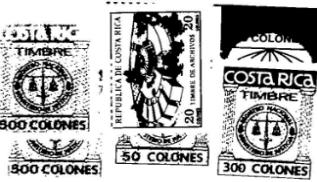


Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio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

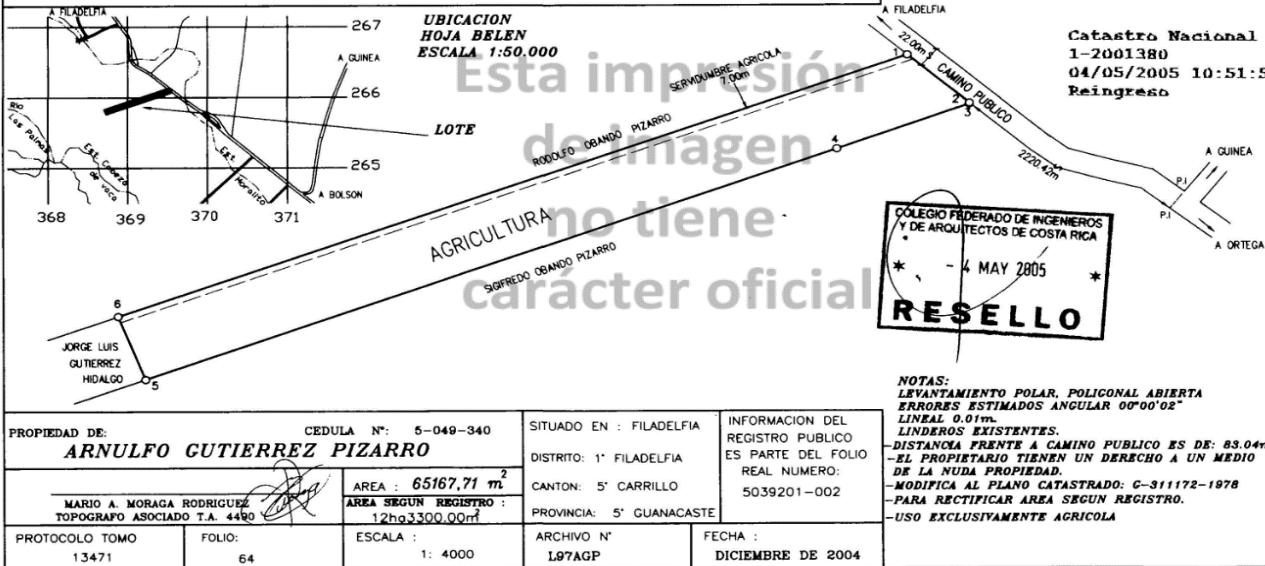
PLANO DE CATASTRO

015-50501003920100-2022-R

INSCRIPCIÓN: 5-993037-2005
 Fecha : 09/05/2005 08:56:20
 Registrador: LUIS REYES CALVO
 272DCD6768D080647C8B34DFE2B999E5



DERROTERO		
LINEA	ACIMUT	DISTANCIA
1 - 2	131	21
2 - 3	191	12
3 - 4	249	17
4 - 5	249	26
5 - 6	339	17
6 - 1	69	33
		843 90



ESTUDIO DE REGISTRO

015-50501003920100-2022-R

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 39201—000****PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 39201 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: SI HAY****NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-FILADEFIA CANTÓN 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 NÚMERO 39201 Y ADEMÁS 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
ESTIMACION O PRECIO: OCHO MILLONES COLONES
DUEÑO 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: 212746-01-0001-001**

ESTUDIO DE REGISTRO

015-50501003920100-2022-R

AFFECTA 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.****AFFECTA 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****AFFECTA 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 CONSECUKTIVOS Y VENCIDOS, EFECTUANDO EL PRIMERO A LOS 6 MESES DE CONSTITUIDO EL CREDITO Y EL ULTIMO 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	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."			
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Abner Rockbrand Campos	Emp. N°	593
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	8/2/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	