

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		015 - LIBERIA		015-50501015049000-2022-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 y 843.9m oeste					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro			
Plano de catastro N°	G-993038-2005	65,167.71 m2			
Identificador Predial	50501015049000	65,167.71 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢57,764,501.72	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢57,764,501.72	
VALOR EN LETRAS:		CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS UNO COLONES 72/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		15 meses	Ámbito máximo de mercado potencial <u>General</u>		
Uso predominante del bien:		Industria	Especifique: <u>Cultivo de caña de azúcar</u>		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA <u>SÍ</u>					
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				015-50501015049000-2022-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área		Estado	Valor Unit.	Valor Total
	ha	m2		¢ / ha	¢
Finca	6	4,349.11	B	8,920,000.00	57,399,406.12
					0.00
					0.00
					0.00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
Servidumbre	0	818.60	B	4,460,000.00	365,095.60
					0.00
					0.00
					0.00
TOTAL	6	5,167.71			57,764,501.72
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				¢57,764,501.72	
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE		RODOLFO OBANDO PIZARRO		Finca	
SUR		SIGIFREDO OBANDO PIZARRO		Finca	
ESTE		ARNULFO GUTIERREZ PIZARRO Y JORGE		Finca	
OESTE		LUIS GUTIERREZ HIDALGO		río	
		RIO LAS PALMAS			
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	332,442		1,151,360		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 homogenea	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					

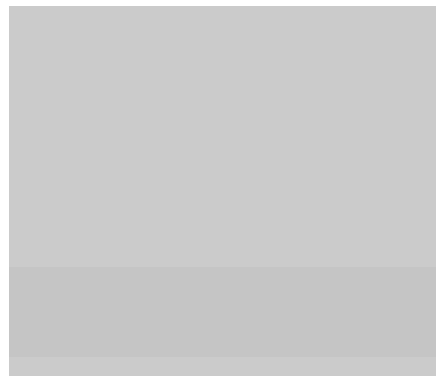
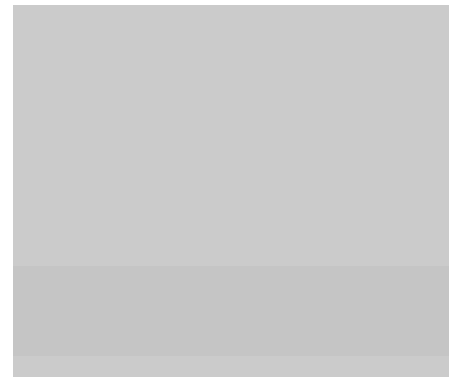
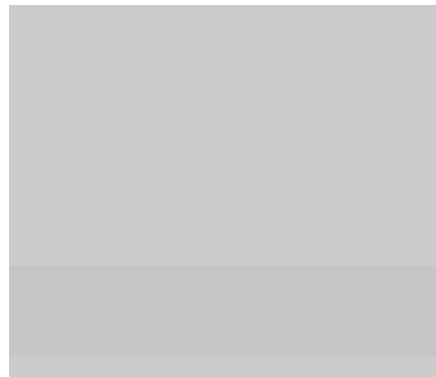
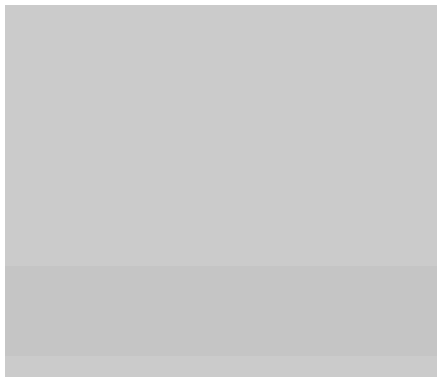
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio 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				015-50501015049000-2022-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	7.00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social Media Baja	
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas Media Baja	
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional Baja	
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Facilidades Mano de Obra Buena	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	ACTIVIDAD DEL LUGAR	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO	AGRICOLA	
Medidores instalados	Ninguno				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	
		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.					

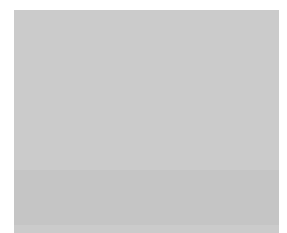
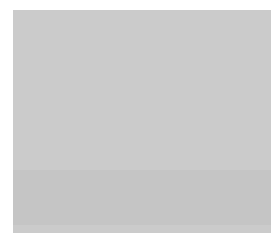
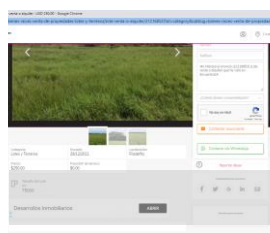
MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						015-50501015049000-2022-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m²		900.00		4,700.00		2,166.67				0.00	
Área	65167.71	140,000.00	1.1304	30000	0.8902	75000	1.0215	1.0000		1.0000	
Frente	7	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	6	5	0.9748	3	0.9264	5	0.9748	1.0000		1.0000	
Servicios 2	4	11	0.8106	14	0.7408	14	0.7408	1.0000		1.0000	
Tipo de Vía	6	5	0.9374	2	0.7723	5	0.9374	1.0000		1.0000	
Hidrología	4	3	0.8395	2	0.7047	2	0.7047	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		0.6326		0.2675		0.3921		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		569.37		1,257.26		849.59					
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	€892 /m2		Valor ajustado		€892 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1.0000		Área		0.00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL					€892.00 /m2						

ANEXO FOTOGRÁFICO

015-50501015049000-2022-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.

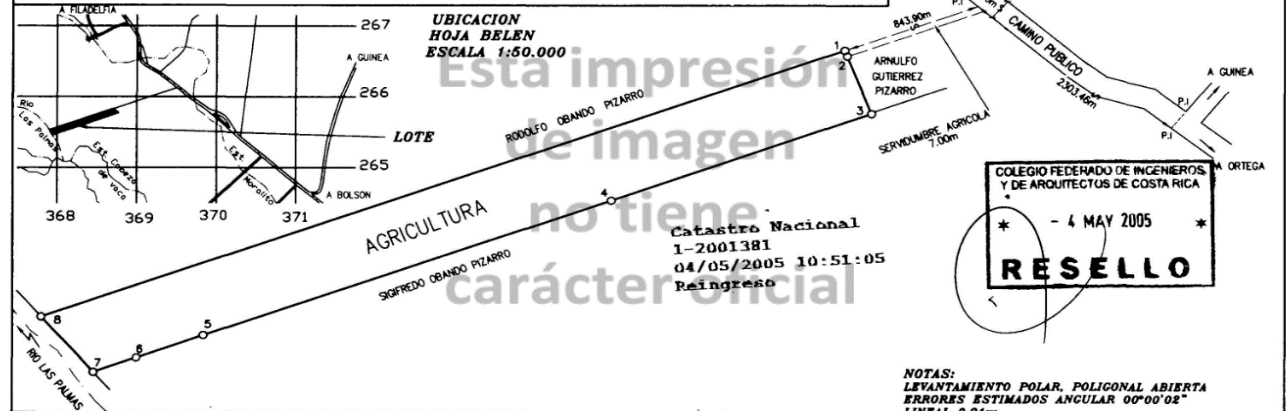
PLANO DE CATASTRO

015-50501015049000-2022-R

INSCRIPCIÓN: 5-993038-2005
 Fecha: 09/05/2005 08:56:59
 Registrador: LUIS REYES CALVO
 F7D245F1F149D11AD4034CECC72FC04



LINEA	DERROTERO		DISTANCIA	cm.
	α	β		
1 - 2	159	17	7	00
2 - 3	159	17	69	45
3 - 4	249	26	279	29
4 - 5	249	37	437	58
5 - 6	249	20	71	86
6 - 7	249	20	46	09
7 - 8	319	47	81	86
8 - 1	69	33	862	14



NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
 ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 00°00'02"
 LINEAL 0.01m.
 LINDEROS EXISTENTES.
 -DISTANCIA FRENTE A SERVIDUMBRE AGRICOLA
 ES DE: 7.00m.
 -EL PROPIETARIO TIENEN UN DERECHO A UN MEDIO
 DE LA NUDA PROPIEDAD.
 -MODIFICA AL PLANO CATASTRADO: C-311172-1978
 -PARA RECTIFICAR AREA SEGUN REGISTRO.
 -USO EXCLUSIVAMENTE AGRICOLA
 -AFECTADO POR LA LEY FORESTAL 7575, ARTICULO 33.

PROPIEDAD DE:	CEDULA N°: 5-148-1274	SITUADO EN: FILADELFIA	INFORMACION DEL
JORGE LUIS GUTIERREZ HIDALGO		DISTRITO: 1° FILADELFIA	REGISTRO PUBLICO
MARIO A. MORAGA RODRIGUEZ TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 4490	AREA: 65167.71 m ² AREA SEGUN REGISTRO: 12ha3300.00m ²	CANTON: 5° CARRILLO	ES PARTE DEL FOLIO REAL NUMERO: 5039201-001
PROTOCOLO TOMO 13471	FOLIO: 64	PROVINCIA: 5° GUANACASTE	FECHA: DICIEMBRE DE 2004
	ESCALA: 1: 4000	ARCHIVO N° L97AGP	

ESTUDIO DE REGISTRO

015-50501015049000-2022-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 150490-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 150490 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: AGRICULTURA
SITUADA EN EL DISTRITO I-FILADELFA CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : RODOLFO OBANDO PIZARRO

SUR : SIGIFREDO OBANDO PIZARRO

ESTE : ARNULFO GUTIERREZ PIZARRO Y JORGE LUIS GUTIERREZ HIDALGO

OESTE : RIO LAS PALMAS

MIDE: SESENTA Y CINCO MIL CIENTO SESENTA Y SIETE METROS CON SETENTA Y UN
DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: G-0993038-2005

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00039201	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 14,533,522.00 COLONES

PROPIETARIO:
JORGE LUIS GUTIERREZ HIDALGO
CEDULA IDENTIDAD 5-0146-1274
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0567-00079557-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-JUN-2006
OTROS:

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

SERVIDUMBRE
CITAS: 2019-765671-01-0001-001
SERVIDUMBRE AGRÍCOLA
AFECTA A FINCA: 5-00150490-000
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):

ESTUDIO DE REGISTRO

015-50501015049000-2022-R

5 150490-000

5 39201-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**HIPOTECA**

CITAS: 2020-244540-01-0001-001

AFECTA A FINCA: 5-00150490 -000

MONTO: TRECE MILLONES OCHOCIENTOS MIL COLONES

INTERESES: AJUSTABLES SOBRE SALDOS, PAGADOS MENSUALMENTE Y VENCIDOS, IGUAL A TBPECCR, TASA PISO DE 4% SOBRE TASA INDICADA Y TASA TECHO DE 17% SOBRE TASA INDICADA

INICIA: 29 DE ABRIL DE 2020

VENCE: 29 DE ABRIL DE 2028

FORMA DE PAGO: 8 CUOTAS ANUALES, CONSECUTIVAS Y VENCIDAS, SEGUN LO QUE SE INDICA EN DOCUMENTO

RENUNCIAS: DOMICILIO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

RESPONDE POR: TRECE MILLONES OCHOCIENTOS MIL 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 DOS VECES

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 04-02-2022 a las 13:44 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	015-50501015049000-2022-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	57,764,501.72	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."			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Abner Manuel Rockbrand Campos	Emp. N°	
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/2/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	593