

| AVALÚO DE FINCA RURAL | | INFORME DE AVALÚO | |
|---|---|-----------------------------------|---------------------------------|
| OFICINA | 214 | Dirección de Recursos Materiales. | 214-41004020630900-2016-R |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO | | ADMINISTRACION DE BIENES | |
| | | NOMBRE SOLICITANTE (S) | |
| | | BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | Céd. Jurídica 4-000-001021 |
| | | NOMBRE PROPIETARIO (S) | Proporción de Derechos |
| | | BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | Céd. Jurídica 4-000-001021 100% |
| UBICACIÓN DEL BIEN | | | |
| Provincia: | 04 HEREDIA | | |
| Cantón: | 10 SARAPIQUÍ | | |
| Distrito: | 04 LLANURAS DEL GASPAR. | | |
| Localidad: | Chimurria de Las Llanuras del Gaspar, Sarapiquí, Heredia. | | |
| DIRECCIÓN EXACTA | | | |
| 450 metros al Nor-Oeste de la plaza de Deportes lote B, en Las Llanuras del Gaspar, Sarapiquí, Heredia. | | | |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA | | | |
| Inscripción de la Finca | H-1109764-2006 | Según el Registro y el Plano | |
| Plano de catastro N° | | 60.000,11 m ² | |
| Identificador Predial | 41004020630900 | 60.000,11 m ² | |
| Diferencia de medidas | Porcentaje: 0,00% | 0,00 m ² | Demasiá NO |
| AVALÚO | | | |
| VALOR DEL TERRENO | ₡14.005.828,00 | | |
| Castigo 15% por Servidumbre Agrícola. | ₡2.100.874,20 | | |
| VALOR TOTAL DEL BIEN | ₡11.904.953,80 | | |
| VALOR EN LETRAS: ONCE MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES COLONES CON OCHENTA CÉNTIMOS. | | | |
| Tiempo estimado para la venta del bien: | 12 meses | Liquidez del bien | Media Alta |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A | ₡0,00 | | |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA | | | SÍ |
| OBSERVACIONES GENERALES | El gravamen de Ley de Aguas y Ley de caminos no afecta al inmueble para ser tomado como garantía. | | |
| Nombre del Perito | <u>JUAN FERNANDO SÁNCHEZ BOGANTES</u> | | |
| Tipo de Profesional | Ing Agr. | Firma del Perito | |
| Número de registro | 3310 | Emp. | Identificación N° 2-0335-0134 |
| Nombre de la empresa | <u>fsanchezb13@gmail.com</u> | | |
| Nombre y firma representante legal de la empresa | Juan Fernando Sánchez Bogantes | | |
| Fecha inspección: 18 mayo 2016 | Fecha informe: 20 mayo 2016 | | |
| Números telefónicos para contacto | Oficina: 2710-2070. Tel Movil 8569-1835. | | |
| Correo electrónico / Dirección WEB | <u>fsanchezb13@gmail.com</u> | | |

| AVALÚO DEL TERRENO | | | | 214-41004020630900-2016-R | | | | | | |
|---|---|-------------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------------------|--|--|--|--|--|
| ÁREA CULTIVADA | | | | | | | | | | |
| Descripción | Área ha m2 | | Estado | Valor Unit. ¢ / ha | Valor Total ¢ | | | | | |
| Área de Potrero | 3 | 0,11 | B | 2.818.599,00 | 8.455.828,00 | | | | | |
| Área de humedal con maleza de porte alto. | 0 | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | | | | | |
| | 3 | 0,00 | R | 1.850.000,00 | 5.550.000,00 | | | | | |
| | | | | | 0,00 | | | | | |
| ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA | | | | | | | | | | |
| | | | | | 0,00 | | | | | |
| | | | | | 0,00 | | | | | |
| | | | | | 0,00 | | | | | |
| | | | | | 0,00 | | | | | |
| TOTAL | 6 | 0,11 | | | 14.005.828,00 | | | | | |
| 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 | 1 | Frente: 502,00 m Área: 60.000,11 m2 | | | | | |
| VALOR DEL TERRENO | | | | | | | | | | |
| VALOR TOTAL | ¢14.005.828,00 | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO | | | | | | | | | | |
| LINDEROS ACTUALES | | | | | | | | | | |
| NORTE | Francisco Linares Gutiérrez. | | | | | | | | | |
| SUR | Servidumbre Agrícola. | | | | | | | | | |
| ESTE | Servidumbre Agrícola. | | | | | | | | | |
| OESTE | Carlos Villegas Jiménez | | | | | | | | | |
| | Alambre de púas con postes de madera. | | | | | | | | | |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 | | | PRECISIÓN | | | | | | | |
| VÉRTICE | ESTE | NORTE | Altitud | | | | | | | |
| 1 | 510686 | 1178185 | 27 | | | | | | | |
| 2 | 5100980 | 1178251 | 37 | | | | | | | |
| 3 | 510930 | 1178436 | 34 | | | | | | | |
| 4 | 510649 | 1178385 | 36 | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES | | | | | | | | | | |
| Nº | Descripción | Tipo información | Números de Contactos | | Fecha Consulta | | | | | |
| 1 | Finca 6 Ha ubicada en Chimurria en Sarapiquí. | Oferta | 8373-8229 | | 27/06/2015 | | | | | |
| | | Coordinadas | Este | Norte | | | | | | |
| 2 | Finca ubicada en La Gata área agrícola son 10 Ha. | Oferta | 2460-4639 | | 27/06/2015 | | | | | |
| | | Coordinadas | Este | Norte | | | | | | |
| 3 | Finca de 12 Ha ubicada en Chimurria. | Oferta | 8332-5222 | | 27/06/2015 | | | | | |
| | | Coordinadas | Este | Norte | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | | |
| | | Coordinadas | Este | Norte | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | |
| | | Coordinadas | Este | Norte | | | | | | |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO | | | 214-41004020630900-2016-R | | |
|---|---|---|---------------------------|---|----------------|
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | | ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS | | | |
| Tipo de ruta | Camino vecinal | Caño | NO | Sistema Sanitario | Tanque séptico |
| Material | Tierra | Cuneta | NO | Alcantarillado pluvial | NO |
| Ancho de vía | 8,00 m | Cordón | NO | | |
| Acera | NO | ACCESO A LA FINCA | | | servidumbre |
| SERVICIOS | | | | | |
| Teléfono | NO | Internet por Cable | NO | DATOS SOCIOECONÓMICOS Cercanía centro población 15,00 km Facilidades mano de obra Buena Clase social Media Densidad poblacional Baja Actividad del lugar AGRICOLA-PECUARIA. | |
| Alumbrado | NO | Jardines y Parques | NO a 0 m | | |
| Electricidad | NO | Transporte Público | NO a 0 m | | |
| Agua Potable | NO | Edificios Comerciales | NO a 0 m | | |
| Señal celular | SÍ | Recolección de basura | NO | | |
| TV por Cable | NO | Edificios públicos / comunales | NO a 0 m | | |
| CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS | | | | | |
| Cercanía a Zonas Protegidas | 10,00 km | Precipitación promedio anual | 6.000 mm | Zona de vida Bosque Húmedo Tropical | |
| Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación | 15,00 km | Temperatura promedio | 28 °C | | |
| Aprovechamiento del área de la finca | 50% | Meses secos | 2 | | |
| Cercas | Alambre púa Malo | Brillo solar | 5,00 horas | | |
| Relieve | | 30 % | | | |
| RIESGOS POTENCIALES | | | | | |
| Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: NO | | | | | |
| Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres): Óptimo | | | | | |
| Cuerpo de agua cerca | Naciente | Distancia | 0,00 m | Posibilidad de daños Ninguno Riesgo deslizamiento Ninguno | |
| Topografía | Ondulada | Pendiente | Ascendente | | |
| GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA | | | | | |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 3,00% | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO | | | | | |
| Clasificación por color: | YR | Tipo de Suelo Inceptisol Terrenos de Tercera Clase | | | |
| Capacidad de uso (USDA): | | | | | |
| Pedregosidad: | 0 % Nula | DRENAJES | Internos: Natural | Externos: Sitio Anegado de agua dulce | |
| | | | | | |
| AFFECTACIONES DEL BIEN | | | | | |
| FECHA ESTUDIO | | | | | |
| GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES | | | | | |
| 18/05/2016 | El acceso a la finca es por servidumbre, la cual no se encuentra inscrita en el Registro. | | | | |
| OBSERVACIONES | | | | | |
| El plano de la finca indica que tiene servidumbre agrícola desde la entrada de la calle pública hasta el lindero sur-este, con un trayecto de 242,05 metros y continúa en todo el largo del lindero sur y este de la finca, la cual físicamente en el campo no existe. Practicamente se puede decir que la finca está como al inicio que era sólo la finca madre. | | | | | |

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-41004020630900-2016-R



Vista de las condiciones de la finca, presenta pasto y humedales.



Uno de los mojones en finca.

La finca esta siendo trabajada.



Don Angel Linares Obando quien nos acompaña



Se supone que por aquí iría la servidumbre.

Vista de las condiciones de la finca.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

MÉTODO COMPARATIVO DE VALORACIÓN RURAL.

| PROGRAMA DE VALORACIÓN RURAL | | | | | | | | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| Variables a utilizar | Fórmula a utilizar | Característica finca a valorar | Característica comparable | Valor del factor | Característica comparable | Valor del factor | Característica comparable | Valor del factor |
| | | (FSV) | (FC1) | | (FC2) | | (FC3) | |
| Valor/m | | | ₡ 400 | | ₡ 360 | | ₡ 340 | |
| Extensión | $Fext c = (A / 10000) * 60000$ | 60000 | 70000 | 1,05 | 100000 | 1,18 | 120000 | 1,06 |
| Frente (m) | $Ffc = Exp (F / 502)$ | 502 | 236 | 1,03 | 165 | 1,04 | 320 | 0,98 |
| Pendiente | $Fpc = Exp (P / 4)$ | 4 | 4 | 1,00 | 1 | 0,96 | 4 | 1,00 |
| Tipo de vía | $Ftvc = Exp (T / 6)$ | 6 | 6 | 1,00 | 3 | 0,82 | 3 | 0,82 |
| Servicios | $Fact Serv 2$ | 1 | 1 | 1,00 | 16 | 0,64 | 16 | 0,64 |
| Hidrología | $Fhc = Exp (H / 1)$ | 1 | 1 | 1,00 | 1 | 1,00 | 1 | 1,00 |
| Uso del Suelo | $Fusc=Exp(U / 1)$ | 1 | 1 | 1,00 | 1 | 1,00 | 1 | 1,00 |
| Total = Vft (Fext c * Ffc * Fpc * Ftvc * Fs2c * Fhc * Fusc) | | | ₡ 435,10 | | ₡ 224,65 | | ₡ 185,83 | |
| (Redondeado) | | | | ₡ 435,10 | ₡ 224,60 | ₡ 185,80 | | |
| VALOR AJUSTADO DE LA FINCA..... | | | | ₡30.457.000 | ₡15.722.000 | ₡13.006.000 | | |

| Comparable | 1 | 2 | 3 |
|-----------------------|--------|--------|--------|
| Extensión (A / 10000) | 1,05 | 1,18 | 1,06 |
| Frente (m.) | 1,03 | 1,04 | 0,98 |
| Pendiente (%) | 1,00 | 0,96 | 1,00 |
| Tipo de vía | 1,00 | 0,82 | 0,82 |
| Servicios (2) | 1,00 | 0,64 | 0,64 |
| Hidrología | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Uso del Suelo | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Factor Global | 1,0878 | 0,6240 | 0,5465 |

Valor/m²Hom.: ₡ 435,10 224,65 185,83
 Valor promedio: ₡ 281,8599
 Ajuste por Servidumbre.15%: 238,5839
 Valor/m²Recolección: ₡ 239,5839
 Valor Total Hacienda: ₡14.315.034,00
 Valor de Mercado: ₡14.315.034,00