

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-60201015367900-2016-R
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes	
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	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	02 - ESPARZA		
Distrito:	01 - ESPIRITU SANTO		
Localidad:	Pan de Azúcar		
DIRECCIÓN EXACTA			
1 km oeste y 1,6 km suroeste de la entrada principal a la Quinta Esencia.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	P-1861067-2015 60201015367900	Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°		39 ha	9.342,00 m ²
Identificador Predial		39 ha	9.342,00 m ²
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m ²	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡213.440.700,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡213.440.700,00		
VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS TRECE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien: 24 meses	Liquidez del bien Media Baja		
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	Edgar Campos Chaves	Firma	
Identificación N°	5-0250-0681	del	
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola	Perito	
Número de registro	IA-7622		
Nombre de la empresa	Avaluós y Consultorías Avicon S.A.		
Nombre y firma representante legal de la empresa	Edgar Campos Chaves		
Fecha inspección: 16/02/2016	Fecha informe: 19/02/2016		
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544		
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr		

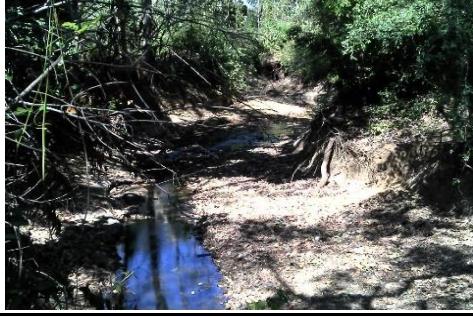
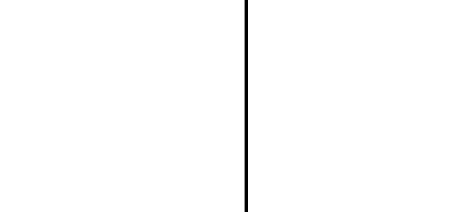
AVALÚO DEL TERRENO				214-60201015367900-2016-R								
ÁREA CULTIVADA												
Descripción	Área ha	Área m2	Estado	Valor Unit. € / ha	Valor Total €							
Repastos, tacotaes y charrales	18	9.342,00	R	8.500.000,00	160.940.700,00							
					0,00							
					0,00							
					0,00							
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA												
Area de protección río	6	0,00	R	2.500.000,00	15.000.000,00							
Llanura de inundación	15	0,00	R	2.500.000,00	37.500.000,00							
					0,00							
					0,00							
TOTAL	39	9.342,00			213.440.700,00							
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	Servicios 2	Frente:	Área:								
			Mejoras al terreno:	0,00								
VALOR DEL TERRENO												
VALOR TOTAL	€213.440.700,00											
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO												
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	AVG DE ESPARZA S.A. ACUEDUCTO LA QUINTA ESPARZA S.A. SERVICIOS PROFESIONALES Y OBRAS AGV DE ESPARZA S.A., KURO INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A			Quintas								
SUR	RIO ESPARZA,PAN DE AZUCAR S.A. Y SERVICIOS PROFESIONALES Y OBRAS A G V DE ESPARZA S.A.			Montañas								
ESTE	OSCAR CASTRO ALPIZAR Y PAN DE AZUCAR S.A.			Repastos y montaña								
OESTE	PAN DE AZUCAR S.A..CALLE PRIVADA EN MEDIO PAN DE AZUCAR S.A. Y FERNA NDO ORTUÑO SOBRADO			Lastre, repastos y montaña								
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			PRECISIÓN									
VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud									
1	422144	1103050	29 m									
5	422177	1102914	29 m									
8	422244	1102881	29 m									
12	422145	1102717	29 m									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta							
1	Mapa de valores zonales DGT-ONT. Zona homogénea 602-01-R19	Base de Datos	dgt.hacienda.go.cr		19/02/2016							
		Coordenadas	Este	422144	Norte	1103050						
2	Finca aledaña a la propiedad, con potencial urbanístico	Oferta	http://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-fincas/finca-en-mojon-de-esparza-puntarenas-12188/5742102			19/02/2016						
			Coordenadas	Este	Norte							
3	Finca en san Jerónimo de esparza	Oferta	http://www.inmotico.com/venta-cr00020578-13/se-vende-finca-en-esparza.html			18/11/2015						
			Coordenadas	Este	Norte	nd						

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		214-60201015367900-2016-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	8,00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO Clase social Media
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	NO	Transporte Público	NO Densidad poblacional Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO Actividad del lugar
Señal celular	NO	Recolección de basura	NO Conservación natural-Ganadería
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO
Medidores instalados			
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	1,00 km	Precipitación promedio anual	1.800 mm Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	10,00 km	Temperatura promedio	27 °C Bosque Húmedo
Aprovechamiento del área de la finca	50%	Meses secos	6 Premontano transición a
Cercas	Alambre poste Malo	Brillo solar	6,50 horas Basal
		Relieve	2 % Cónvexo
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	SÍ Bueno		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	0,00 m Posibilidad de daños Alto
Topografía	Plana	Pendiente	Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 5,00%			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	5 R 2/2	Tipo de Suelo Entisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		
Pedregosidad:	0 % Nula	DRENajes	I interno: Natural Regularmente Drenado Exterior: Sitio Receptor-recibe más que aporta
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
19-feb	Si hay. Reservas de ley de aguas y caminos y Servidumbre de paso, de las cuales no se observa afectación física al inmueble al momento de la inspección.		
OBSERVACIONES			
<p>Finca de forma muy irregular, con una franja alargada en el sector este, que corresponde al área de protección de la vertiente derecha del río Esparza, utilizable únicamente para conservación natural. Dicha franja desemboca en una llanura aluvial, donde el cauce del río va serpenteanado a traves de meandros, definiendo un área susceptible a la inundación periódica en época lluviosa, lo cual limita el uso de la tierra, a ganadería o reforestación.</p> <p>En el sector sur hay una área de repastos, intercalados con charrales, tacotaes y arboledas, aptas para el desarrollo de la ganadería.</p> <p>La finca tiene delimitados sus vértices, el lindero del sector norte no se encuentra cercado, al momento de la inspección se observó ganado pastando en la propiedad, no hay cercas ni divisiones internas.</p> <p>En el sector norte de la propiedad, a unos 500 metros hay un desarrollo urbanístico, tipo quintas, las cuales se cotizan a altos valores/ha, sin embargo no se consideran representativas dado que difieren con el uso potencial de la propiedad valorada.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60201015367900-2016-R

				
Acceso a la finca, vértice 1	Calle pública vértice 1 al 5	Esquina vértice 5		
				
Vértice 8	Vértice 12	Calle privada, sector sur		
				
Río Esparza	Llanura inundación	Repastos		
FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES				
1	2	3	4	5
				

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 153679---000**

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 153679 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA: TERRE NO DE POTRERO DESTINADO A USO AGRICOLA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-ESPIRITU SANTO CANTON 2-ESPARZA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS**

LINDEROS:

NORTE : AVG DE ESPARZA S.A, ACUEDUCTO LA QUINTA ESPARZA S.A, SERVICIOS PROFESIONALES Y OBRAS AGV DE ESPARZA S.A , KURO INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A

SUR : RIO ESPARZA,PAN DE AZUCAR S.A. Y SERVICIOS PROFESIONALES Y OBRAS A G V DE ESPARZA S.A.

ESTE : OSCAR CASTRO ALPIZAR Y PAN DE AZUCAR S.A.

OESTE : PAN DE AZUCAR S.A..CALLE PRIVADA EN MEDIO PAN DE AZUCAR S.A. Y FERNA NDO ORTU#O SOBRADO

MIDE: TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS

PLANO:P-1861067-2015

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

	FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00153675			0 FOLIO REAL
6-00153677			0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 124,616,343.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS DIECISEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES COLONES CON CATORCE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2014-00066213-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12 DE MARZO DE 2014

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 522-03661-01-0005-001

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 572-09540-01-0028-001

AFFECTA A FINCA: 6-00153679--

INICIA EL: 03 DE JULIO DE 2007

LONGITUD: 696.45 METROS

ANCHO: 11.00 METROS

RUMBO: ESTE A OESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

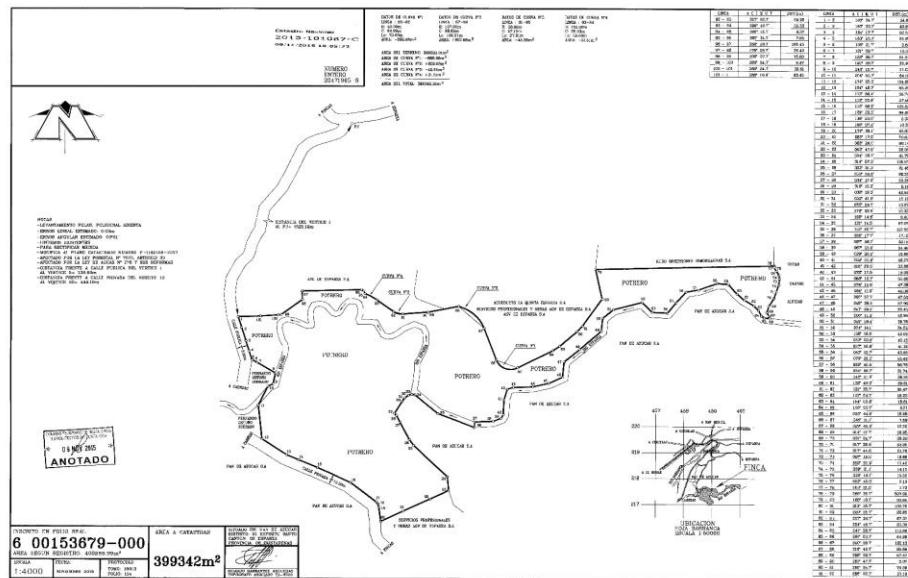
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S):

6 153674-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**EN CONTRA DE LA(S)
FINCA(S):**

6 153679-000



AVALÚO DEL TERRENO						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO						
Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR €/m2		1.900,00	2.395,64	903,33		0,00
Área	399.342,00	10.000,00	0,5752	450.000,00	1,0182	180000 0,8873
Frente	138,98	70	1,0087	475	0,9589	1,0000
Forma (Regularidad)	0,3629	0,95	1,0000		1,0000	1,0000
Pendiente	5	30	1,3778		1,0000	1,0000
Ubicación			1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Servicios 2	1	11	0,7408	4	0,9139	11 0,7408
Tipo de Vía	6	5	0,9374	5	0,9374	5 0,9374
Hidrología	3	4	1,1912	2	0,8395	2 0,8395
Capacidad Uso T	5	3	0,7993	4	0,8940	4 0,8940
Negociación			1,0000	0,7500	1,0000	1,0000
Factor de Homologación		0,5286		0,4708	0,4625	1,0000
Valores Homologados		1.004,31		1.127,97	417,78	
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	€850 /m2	Valor ajustado	€850 / m2			
Factor secciones	1,0000					
VALOR UNITARIO FINAL						
			€850,00 /m2			
			€8.500.000,00 /ha			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta	
1	Mapa de valores zonales DGT-ONT. Zona homogénea 602-01-R19	Base de Datos	dgt.hacienda.go.cr		19/02/2016	
		Coordenadas	Este	422.144	Norte	1.103.050
2	Finca aledaña a la propiedad, con potencial urbanístico	Oferta	http://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-fincas/finca-en-mojon-de-esparza-puntarenas-12188/5742102		19/02/2016	
		Coordenadas	Este		Norte	
3	Finca en san Jeronimo de esparza	Oferta	http://www.inmotico.com/venta-cr00020578-13/se-vende-finca-en-esparza.html		18/11/2015	
		Coordenadas	Este	nd	Norte	nd
4		Oferta				
		Coordenadas	Este		Norte	
5		Oferta				
		Coordenadas	Este		Norte	