














| AVALUO FINCA URBANA   |                                    | INFORME DE AVALÚO          |                           |
|---|------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| OFICINA   | 214                                | DIR. RECURSOS MATERIALES   | 214-61102017075500-2016-U |
| 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:   | 11 - GARABITO                      |                            |                           |
| Distrito:   | 02 - TARCOLES                      |                            |                           |
| Localidad:  | Altos del Capulín                  |                            |                           |
| DIRECCIÓN EXACTA  |                                    |                            |                           |
| 100 metros sur de la entrada al antiguo restaurante Mirador del Cacique   |                                    |                            |                           |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA   |                                    |                            |                           |
| Inscripción de la Finca   | Según el Registro y el Plano       |                            |                           |
| Plano de catastro N°  | P-1384706-2009                     | 16.730,00 m2               |                           |
| Identificador Predial   | 61102017075500                     | 16.730,00 m2               |                           |
| Diferencia de medidas   | Porcentaje:                        | 0,00%                      | 0,00 m2 Demasía NO        |
| AVALÚO  |                                    |                            |                           |
| VALOR DEL TERRENO   |                                    | ¢105.399.000,00            |                           |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES   |                                    | ¢0,00                      |                           |
| VALOR TOTAL DEL BIEN  |                                    | ¢105.399.000,00            |                           |
| VALOR EN LETRAS: CIENTO CINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL COLONES 00/100   |                                    |                            |                           |
| Tiempo estimado para la venta del bien:   | 18 meses                           | Liquidez del bien          | Media                     |
| 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.<br>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.<br>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                |                            |                           |
| Identificación N°   | 5-0250-0681                        |                            |                           |
| Tipo de Profesional   | Ingeniero Agrícola                 |                            |                           |
| Número de registro  | IA-7622                            |                            |                           |
| Nombre de la empresa  | Avaluos y Consultorias Avicon S.A. |                            |                           |
| Nombre y firma representante legal de la empresa  |                                    | Edgar Campos Chaves        |                           |
| Fecha inspección:   | 17/03/2016                         | Fecha informe:             | 21/03/2016                |
| Números telefónicos para contacto   | 8994-3212 2665-4544                |                            |                           |
| Correo electrónico / Dirección WEB  | ecampos@avicon.co.cr               |                            |                           |

| AVALÚO DEL TERRENO                              |  |             |               |                |                  | 214-61102017075500-2016-U |  |                                   |  |                |         |
|---|--|-------------|---------------|----------------|------------------|---------------------------|--|-----------------------------------|--|----------------|---------|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO               |  |             |               |                |                  |                           |  |                                   |  |                |         |
| Características                                 | SUJETO   | COMPARABLES |               |                |                  |                           |  |                                   |  |                |         |
|   |  | 1           | Factor        | 2              | Factor           | 3                         | Factor   | 4                                 | Factor                                     | 5              | Factor  |
| VALOR €/m2                                      |  | 4.000,00    |               | 5.400,00       |                  | 9.000,00                  |  | 10.000,00                         |  |                |         |
| Área  | 16730  | 10.000,00   | 0,8438        | 40000          | 1,6070           | 20000                     | 1,0607   | 12000                             | 0,8961                                     | 1,0000         |         |
| Nivel   | 5  | 0           | 0,8607        |                | 1,0000           | 0                         | 0,8607   | 0                                 | 0,8607                                     | 1,0000         |         |
| Frente  | 53,46  | 50          | 1,0164        |                | 1,0000           | 24                        | 1,2143   |                                   | 1,0000                                     | 1,0000         |         |
| Forma (Regularidad)                             | 0,8146   | 0,9         | 0,9754        | 1              | 0,9500           | 1                         | 0,9500   | 1                                 | 0,9500                                     | 1,0000         |         |
| Pendiente                                       |  |             | 1,0000        |                | 1,0000           |                           | 1,0000   |                                   | 1,0000                                     | 1,0000         |         |
| Ubicación                                       | 5  | 5           | 1,0000        | 5              | 1,0000           | 5                         | 1,0000   | 5                                 | 1,0000                                     | 1,0000         |         |
| Servicios 1                                     | 1  |             | 1,0000        | 1              | 1,0000           | 1                         | 1,0000   | 1                                 | 1,0000                                     | 1,0000         |         |
| Servicios 2                                     | 16   | 11          | 1,1618        | 16             | 1,0000           | 16                        | 1,0000   | 16                                | 1,0000                                     | 1,0000         |         |
| Tipo de Vía                                     | 3  | 5           | 1,1379        |                | 1,0000           | 3                         | 1,0000   | 3                                 | 1,0000                                     | 1,0000         |         |
| Actualización IPC                               |  | Si          | 1,2000        |                | 1,0000           |                           | 1,0000   |                                   | 1,0000                                     | 1,0000         |         |
| Negociación                                     |  |             | 1,0000        | Si             | 0,9000           | Si                        | 0,9000   | Si                                | 0,9000                                     | 1,0000         |         |
|   |  |             | 1,0000        |                | 1,0000           |                           | 1,0000   |                                   | 1,0000                                     | 1,0000         |         |
| Factor de Homologación                          |  | 1,1422      |               | 1,3740         |                  | 0,9479                    |  | 0,6595                            |  | 1,0000         |         |
| Valores Homologados                             |  | 4.568,97    |               | 7.419,73       |                  | 8.530,89                  |  | 6.594,91                          |  |                |         |
| FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO    |  |             |               |                |                  |                           |  |                                   |  |                |         |
| DESCRIPCIÓN                                     | FACTOR   |             | DETALLE       |                |                  |                           |  |                                   |  |                |         |
| Pendiente                                       | 0,7000   |             | Área afectada |                |                  | 3.943,21 m2               |  |                                   | Loma frente a calle, con pendiente del 25% |                |         |
|   | 1,0000   |             | Área afectada |                |                  | 0,00 m2                   |  |                                   |  |                |         |
|   | 1,0000   |             | Área afectada |                |                  | 0,00 m2                   |  |                                   |  |                |         |
| VALOR DEL TERRENO                               |  |             |               |                |                  |                           |  |                                   |  |                |         |
| Valor conclusivo                                | €6.779 /m2   |             |               | Valor ajustado | €6.300 / m2      |                           |  | Valor unitario Mejoras al Terreno |  |                |         |
| Factor secciones                                | 0,9293   |             |               | Área           | 16.730,00 m2     |                           |  | €0 / m2                           |  |                |         |
| VALOR UNITARIO FINAL                            |  |             |               |                |                  | €6.300,00 /m2             |  |                                   |  |                |         |
| VALOR TOTAL DEL TERRENO                         |  |             |               |                |                  | €105.399.000,00           |  |                                   |  |                |         |
| LINDEROS ACTUALES                               |  |             |               |                |                  |                           |  |                                   |  |                |         |
| NORTE   | BANCO NACIONAL DE COSTA RICA   |             |               |                |                  | Casa de habitación        |  |                                   |  |                |         |
| SUR   | GILBERTO DELGADO PERAZA E INVERSIONES HAYSARA S.A.                   |             |               |                |                  | Casa de habitación        |  |                                   |  |                |         |
| ESTE  | CALLE PUBLICA CON 53,46 METROS DE FRENTE                             |             |               |                |                  | Asfalto                   |  |                                   |  |                |         |
| OESTE   | EMEI UNO S.A.  |             |               |                |                  | Finca                     |  |                                   |  |                |         |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05                 |  |             |               |                |                  |                           |  |                                   |  |                |         |
| VÉRTICE   | ESTE   |             |               |                |                  | NORTE                     |  |                                   |  |                | Altitud |
| 1   | 435207   |             |               |                |                  | 1087513                   |  |                                   |  |                | 171 m   |
| 2   | 435196   |             |               |                |                  | 1087463                   |  |                                   |  |                | 171 m   |
| 5   | 434989   |             |               |                |                  | 1087456                   |  |                                   |  |                | 170 m   |
| 6   | 435015   |             |               |                |                  | 1087555                   |  |                                   |  |                | 176 m   |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES |  |             |               |                |                  |                           |  |                                   |  |                |         |
| N°  | Descripción  |             |               |                | Tipo información |                           | Números de Contactos                                       |                                   |  | Fecha Consulta |         |
| 1   | Mapa de valores zonales. Zona homogenea 611-02-R25                   |             |               |                | Base de Datos    |                           | <a href="http://www.hacienda.go.cr">www.hacienda.go.cr</a> |                                   |  | 21/03/2016     |         |
|   |  |             |               |                | Coordenadas      |                           | Este   | 435207                            | Norte                                      | 1087513        |         |
| 2   | Finca colindante al costado sur                                      |             |               |                | Oferta           |                           | 8825-7626  |                                   |  | 17/03/2016     |         |
|   |  |             |               |                | Coordenadas      |                           | Este   | 434.989                           | Norte                                      | 1.087.456      |         |
| 3   | Lote ubicado 375 m norte del antiguo restaurante Mirador del Cacique |             |               |                | Oferta           |                           | 8959-2474  |                                   |  | 18/03/2016     |         |
|   |  |             |               |                | Coordenadas      |                           | Este   | 435.415                           | Norte                                      | 1.087.913      |         |
| 4   | Lote ubicado 475 m norte del antiguo restaurante Mirador del Cacique |             |               |                | Oferta           |                           | 8659-1506  |                                   |  | 18/03/2016     |         |
|   |  |             |               |                | Coordenadas      |                           | Este   | 435.432                           | Norte                                      | 1.088.012      |         |
| 5   |  |             |               |                | Oferta           |                           |  |                                   |  |                |         |
|   |  |             |               |                | Coordenadas      |                           | Este   |                                   | Norte                                      |                |         |

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  |            |   |                                     | 214-61102017075500-2016-U   |                        |
|--|------------|---|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| <b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>  |            |   | <b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b> |                             |                        |
| Tipo de ruta   | Primaria   |   | Caño                                | NO                          | Sistema Sanitario      |
| Material   | Asfalto    |   | Cuneta                              | NO                          | Tanque séptico         |
| Ancho de vía   | 50,00 m    |   | Cordón                              | NO                          | Alcantarillado pluvial |
| Acera  | NO         |   | <b>ACCESO A LA FINCA</b>            |                             | Calle pública          |
| <b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>   |            |   | <b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>        |                             |                        |
| Teléfono   | SÍ ICE     | Internet por Cable  | SÍ                                  | Clase social                | Media                  |
| Alumbrado  | SÍ ICE     | Jardines y Parques  | SÍ a 2000 m                         | Clase social zonas cercanas | Media Alta             |
| Electricidad   | SÍ ICE     | Transporte Público  | SÍ a 300 m                          | Densidad poblacional        | Baja                   |
| Agua Potable   | SÍ AYA     | Edificios Comerciales   | SÍ a 150 m                          | Actividad del lugar         |                        |
| Señal celular  | SÍ ICE     | Recolección de basura   | SÍ                                  | Residencial - Agrícola      |                        |
| TV por Cable   | SÍ         | Edificios públicos / comunales  | SÍ a 2400 m                         |                             |                        |
| Medidores instalados   |            |   |                                     |                             |                        |
| <b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>  |            |   |                                     |                             |                        |
| Frente principal:  | 53,46 m    |   | Nivel sobre calle:                  | 5,00 m                      |                        |
| Fondo:   | 198,09 m   |   | Pendiente %                         | 4                           |                        |
| Relación:  | 3,70538721 |   | Tipo de vía:                        | 3                           |                        |
| Servicios  | S1         | 1   | Ubicación:                          | Medianero                   |                        |
|  | S2         | 16  |                                     |                             |                        |
| <b>RIESGOS POTENCIALES</b>   |            |   |                                     |                             |                        |
| Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:  |            |   |                                     | NO                          |                        |
| Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:   |            |   |                                     |                             |                        |
| Cuerpo de agua cerca   |            | Distancia   |                                     | Posibilidad de daños        | Ninguno                |
| Topografía   | Ondulada   | Pendiente   | Ascendente                          | Riesgo deslizamiento        | Ninguno                |
| <b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>  |            |   |                                     |                             |                        |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 69,80%  |            |   |                                     |                             |                        |
| <b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>   |            |   |                                     |                             |                        |
| <b>FECHA ESTUDIO</b>   |            |   |                                     |                             |                        |
| <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>  |            |   |                                     |                             |                        |
| 21/03/16   |            | Posee Reservas Ley de Aguas, Reservas Ley de Caminos y Calle Ref, de las cuales no se observa afectación física al inmueble en el momento de la inspección. |                                     |                             |                        |
| <b>OBSERVACIONES</b>   |            |   |                                     |                             |                        |
| Terreno ubicado frente a Ruta 34, de topografía ondulada, ascendente desde la calle, con una pendiente del 25%, y luego desciende hasta una planicie, actualmente con pasto natural y mejorado en un solo aparto, con algunos árboles de mango, posee linderos con cerca y alambre de puas, excepto el lindero norte y oeste, cuenta con disponibilidad de servicios publicos al frente, el terreno es ideal para una quinta. Se considera que su mejor y mayor uso es el urbano, dada las característica del lote y de las propiedades del entorno. |            |   |                                     |                             |                        |



| ANEXO FOTOGRÁFICO   |   |   | 214-61102017075500-2016-U   |   |
|---|---|---|---|---|
|       |   |   |     |   |
| Frente  |   |   | Calle pública   |   |
|    |   |   |   |   |
| Vértice 1   |   |   |   |   |
|      |   |   |    |   |
| Vértice 2   |   |   | Vértice 3   |   |
|   |   |   |   |   |
| Lindero sur   |   |   |   |   |
|     |   |   |   |   |
| Vértice 6   |   |   | Areas internas  |   |
|  |   |   |   |   |
| Arbloes de mango  |   |   |   |   |
| FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES  |   |   |   |   |
| 1   | 2   | 3   | 4   | 5   |
| ONT   |  |  |  |  |





|                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| <b>ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO</b>    | 214-61102017075500-2016-U |
| <b>REPUBLICA DE COSTA RICA</b>      |                           |
| <b>REGISTRO NACIONAL</b>            |                           |
| <b>CONSULTA POR NUMERO DE FINCA</b> |                           |
| <b>MATRICULA: 170755---000</b>      |                           |

**PROVINCIA:** PUNTARENAS **FINCA:** 170755 **DUPLICADO:** HORIZONTAL **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** LOTE TRES TERRENO DE POTRERO**SITUADA EN EL DISTRITO 2-TARCOLES CANTON 11-GARABITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS****LINDEROS:**

NORTE : LOTE DOS

SUR : GILBERTO DELGADO PERAZA E INVERSIONES HAYSARA S.A.

ESTE : CALLE PUBLICA CON CINCUENTA Y TRES METROS Y CUARENTA

Y SEIS CENTIMETROS

OESTE : EMEI UNO S.A.

**MIDE:** DIECISEIS MIL SETECIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS**PLANO:**P-1384706-2009**ANTECEDENTES DE LA FINCA:**

| FINCA      | DERECHO | INSCRITA EN  |
|------------|---------|--------------|
| 6-00169926 |         | 0 FOLIO REAL |

**VALOR FISCAL:** 161,026,250.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES CIENTO DIECISEIS MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE

COLONES CON SETENTA Y SIETE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2015-00113425-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12 DE MAYO DE 2015

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

CALLE REF:00120096 000

CITAS: 311-16547-01-0818-001

FINCA REFERENCIA 2272594 000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**RESERVAS LEY AGUAS**

CITAS: 407-06703-01-0245-001

FINCA REFERENCIA 600084605 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**RESERVAS LEY CAMINOS**

CITAS: 407-06703-01-0374-001

FINCA REFERENCIA 600084605 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**RESERVAS LEY AGUAS**

CITAS: 408-10525-01-0475-001

FINCA REFERENCIA 600085786 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**RESERVAS LEY CAMINOS**

CITAS: 408-10525-01-0579-001

FINCA REFERENCIA 600085786 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 21-Marzo-2016 a las 09.17.50 horas

Emitido el 21-03-2016 a las 11:22 horas

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.

## 214-61102017075500-2016-U

Catastro Nacional  
1-2476958  
11/11/2009 14:09:55  
Reingreso  
Catastro Nacional  
1-2476958  
23/10/2009 14:37:02



FECHA  
OCTUBRE 2009

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 evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.