

| AVALÚO DE FINCA RURAL   |  |                                    |                              | INFORME DE AVALÚO         |                                       |
|---|--|------------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| OFICINA   | 214  | ECURSOS MATERIALE                  | 214                          | 214-70602004216700-2018-R |                                       |
| <b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>   |  | BIENES TEMPORALES                  |                              |                           |                                       |
| <b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>   |  |                                    |                              |                           |                                       |
| BANCO   | NACIONAL DE COSTARICA  |                                    | Céd. Jurídica 4-000-001021   |                           |                                       |
| <b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>   |  |                                    |                              |                           |                                       |
| BANCO   | NACIONAL DE COSTARICA  |                                    | Céd. Jurídica 4-000-001021   |                           | <b>Proporción de Derechos</b><br>100% |
| <b>NOMBRE EX - DEUDOR(S)</b>  |  |                                    |                              |                           |                                       |
| LEON  | AQUILAR  | MIGUEL                             | Céd. Identidad               |                           |                                       |
| <b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>   |  |                                    |                              |                           |                                       |
| Provincia:  | 07 - LIMON   |                                    |                              |                           |                                       |
| Cantón:   | 06-GUACIMO   |                                    |                              |                           |                                       |
| Distrito:   | 02-MERCEDES  |                                    |                              |                           |                                       |
| Localidad:  | IROQUOIS   |                                    |                              |                           |                                       |
| <b>DIRECCIÓN EXACTA</b>   |  |                                    |                              |                           |                                       |
| GUACIMO , MERCEDES, IROQUOIS ,800 MTS SUR DELAENTRADA PRICIPAL  |  |                                    |                              |                           |                                       |
| <b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>  |  |                                    |                              |                           |                                       |
| Inscripción de la Finca   |  |                                    | Según el Registro y el Plano |                           |                                       |
| Plano de catastro N°  | <b>L-0859522-1989</b>  |                                    | 113.359,89 m2                |                           |                                       |
| Identificador Predial   | <b>70602004216700</b>  |                                    | 113.359,89 m2                |                           |                                       |
| Diferencia de medidas   | Porcentaje:  | 0,00%                              | 0,00 m2                      | Demasía                   | NO                                    |
| ¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?  |  |                                    | NO                           |                           |                                       |
| <b>AVALÚO</b>   |  |                                    |                              |                           |                                       |
| VALOR DEL TERRENO   |  |                                    |                              | ¢97.036.065,84            |                                       |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES   |  |                                    |                              | ¢0,00                     |                                       |
| <b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>   |  |                                    |                              | <b>¢97.036.065,84</b>     |                                       |
| VALOR EN LETRAS: NOVENTA Y SIETE MILLONES TREINTA Y SEIS MIL SESENTA Y CINCO COLONES 84/100           |  |                                    |                              |                           |                                       |
| Tiempo estimado para la venta del bien:   | 18 meses   | Ámbito mínimo de mercado potencial |                              | Zonal                     |                                       |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A   |  | ¢0,00                              |                              |                           |                                       |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA <span style="float: right;">SÍ</span> |  |                                    |                              |                           |                                       |
| OBSERVACIONES GENERALES   | Finca con vocacion ganadera y forestal, . No se observaron afectaciones en la visita a la propiedad con respecto a los gravámenes. |                                    |                              |                           |                                       |
| Nombre del Perito   | <u>ROGER MOLINA MORA</u>   |                                    |                              |                           |                                       |
| Tipo de Profesional   | <u>NG. AGRONOMO</u>  |                                    | Firma del Perito             |                           |                                       |
| Número de registro  | <u>499</u>   | Emp.                               | Identificación N°            | <u>1-0588-0149</u>        |                                       |
| Nombre de la empresa  | <u>ROGER MOLINA MORA</u>   |                                    |                              |                           |                                       |
| Nombre y firma representate legal de la empresa _____   |  |                                    |                              |                           |                                       |
| Fecha inspección:   | 18 diciembre 2018  | Fecha informe:                     | 20 diciembre 2018            |                           |                                       |
| Números telefónicos para contacto   | 83-80-57-90 /27-58-79-35   |                                    |                              |                           |                                       |
| Correo electrónico / Dirección WEB  | <a href="mailto:roger18@hotmail.es">roger18@hotmail.es</a>   |                                    |                              |                           |                                       |

| AVALÚO DEL TERRENO                                     |   |                  |                               | 214-70602004216700-2018-R |                                      |
|--|---|------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| <b>ÁREA CULTIVADA</b>                                  |   |                  |                               |                           |                                      |
| Descripción  | Área  |                  | Estado                        | Valor Unit.               | Valor Total                          |
|  | ha  | m2               |                               | ¢ / ha                    | ¢                                    |
| POTRERO  | 11  | 3.359,89         | B                             | 8.560.000,00              | 97.036.065,84                        |
|  |   |                  |                               |                           | 0,00                                 |
|  |   |                  |                               |                           | 0,00                                 |
|  |   |                  |                               |                           | 0,00                                 |
| <b>ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA</b>             |   |                  |                               |                           |                                      |
|  |   |                  |                               |                           | 0,00                                 |
|  |   |                  |                               |                           | 0,00                                 |
|  |   |                  |                               |                           | 0,00                                 |
|  |   |                  |                               |                           | 0,00                                 |
| <b>TOTAL</b>   | 11  | 3.359,89         |                               |                           | 97.036.065,84                        |
| <b>RECARGO POR SITUACIÓN</b>                           |   |                  |                               |                           |                                      |
| Descripción  | Área m2   |                  | Valor unit ¢ / m2 del recargo |                           | Valor del recargo ¢                  |
|  |   |                  |                               |                           | 0,00                                 |
|  |   |                  |                               |                           | 0,00                                 |
| <b>TOTAL</b>   | 0,00  |                  |                               |                           | 0,00                                 |
| Características Lote Tipo                              | Servicios 1   | 1                | Servicios 2                   | 4                         | Frente: 429,00 m Área: 122.013,00 m2 |
|  |   |                  |                               |                           | Mejoras al terreno: 0,00             |
| <b>VALOR DEL TERRENO</b>                               |   |                  |                               |                           |                                      |
| <b>VALOR TOTAL</b>                                     | <b>¢97.036.065,84</b>   |                  |                               |                           |                                      |
| <b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>         |   |                  |                               |                           |                                      |
| <b>LINDEROS ACTUALES</b>                               |   |                  |                               |                           |                                      |
| NORTE CLAUDIA AQUILAR CORRALES                         |   |                  | FINCA GANADERA                |                           |                                      |
| SUR JUAN AQUILAR                                       |   |                  | FINCA FORESATAL               |                           |                                      |
| ESTE CALLE PUBLICA                                     |   |                  | LASTRE GRUESO                 |                           |                                      |
| OESTE LUIS AQUILAR CORRALES                            |   |                  | FINCA GANADERA                |                           |                                      |
| <b>COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05</b>                 |   |                  |                               | <b>PRECISIÓN</b>          |                                      |
| VÉRTICE  | ESTE  |                  | NORTE                         |                           | Altitud                              |
| 1  | 541.091   |                  | 1.125.056                     |                           | 131                                  |
| 2  | 541.166   |                  | 1.125.172                     |                           | 123                                  |
| 3  | 541.134   |                  | 1.125.190                     |                           | 116                                  |
| 4  |   |                  |                               |                           |                                      |
| <b>DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES</b> |   |                  |                               |                           |                                      |
| Nº   | Descripción   | Tipo información | Números de Contactos          |                           | Fecha Consulta                       |
| 1  | Diego Gonzales, vende finca ganadera de topografía plana de 5 hectaria a 10 millones / hect | Oferta           | 88727340                      |                           | 18/12/2018                           |
|  |   | Coordenadas      | Este                          | 538.154                   | Norte                                |
| 2  | Felix najeras ,vende Finca ganadera de 3 hect plana 13 millones                             | Oferta           | 86592780                      |                           | 18/12/2018                           |
|  |   | Coordenadas      | Este                          | 538.166                   | Norte                                |
| 3  |   | Oferta           | 83246838                      |                           | 18/12/2018                           |
|  |   | Coordenadas      | Este                          | 534.492                   | Norte                                |

|   |  |             |      |  |       |  |
|---|--|-------------|------|--|-------|--|
| 4 |  | Coordenadas | Este |  | Norte |  |
|   |  | Coordenadas | Este |  | Norte |  |
| 5 |  | Coordenadas | Este |  | Norte |  |
|   |  | Coordenadas | Este |  | Norte |  |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO   |  | 214-70602004216700-2018-R           |   |
|---|--|-------------------------------------|---|
| <b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>   |  | <b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b> |   |
| Tipo de ruta  | <u>Camino vecinal</u>  | Caño                                | <u>NO</u>                                   |
| Material  | <u>Lastre fino</u>   | Cuneta                              | <u>NO</u>                                   |
| Ancho de vía  | <u>14,00 m</u>   | Cordón                              | <u>NO</u>                                   |
| Acera   | <u>NO</u>  | <b>ACCESO A LA FINCA</b>            |   |
|   |  | <u>Calle pública</u>                |   |
| <b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>  |  | <b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>        |   |
| Teléfono  | <u>NO</u>  | Internet por Cable                  | <u>NO</u>                                   |
| Alumbrado   | <u>SÍ</u>  | Jardines y Parques                  | <u>NO</u>                                   |
| Electricidad  | <u>SÍ</u>  | Transporte Público                  | <u>NO a 0 m</u>                             |
| Agua Potable  | <u>SÍ</u>  | Edificios Comerciales               | <u>SÍ a 1000 m</u>                          |
| Señal celular   | <u>SÍ</u>  | Recolección de basura               | <u>NO</u>                                   |
| TV por Cable  | <u>NO</u>  | Edificios públicos / comunales      | <u>SÍ</u>                                   |
| Medidores instalados  |  |                                     |   |
|   |  | <b>GANADERIA Y FORESTAL</b>         |   |
| <b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>  |  |                                     |   |
| Cercanía a Zonas Protegidas   | <u>0,00 km</u>   | Precipitación promedio anual        | <u>3.200 mm</u>                             |
| Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación  | <u>0,00 km</u>   | Temperatura promedio                | <u>25 °C</u>                                |
| Aprovechamiento del área de la finca  | <u>0%</u>  | Meses secos                         | <u>4</u>                                    |
| Cercas  | <u>poste vivo Bueno</u>  | Brillo solar                        | <u>5,00 horas</u>                           |
|   |  | Relieve                             | <u>10 % Mixto</u>                           |
| <b>RIESGOS POTENCIALES</b>  |  |                                     |   |
| Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:   |  |                                     | <u>NO</u>                                   |
| Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):   |  |                                     | <u>Bueno</u>                                |
| Cuerpo de agua cerca  | <u>Arroyo</u>  | Distancia                           | <u>0,00 m</u>                               |
| Topografía  | <u>Ondulada</u>  | Pendiente                           | <u>Desendente</u>                           |
|   |  | Possibilidad de daños               | <u>Bajo</u>                                 |
|   |  | Riesgo deslizamiento                | <u>Bajo</u>                                 |
| <b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>   |  |                                     |   |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>35,00%</u>  |  |                                     |   |
| <b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>  |  |                                     |   |
| Clasificación por color:  | <u>7,5YR 4/6</u>   | Tipo de Suelo                       | <u>Inceptisol</u>                           |
| Capacidad de uso (USDA):  | <u>Terrenos de Tercera Clase</u>                                   |                                     |   |
| Pedregosidad:   | <u>0 % Nula</u>  | <b>DRENAJES</b>                     |   |
|   |  | Interno:                            | <u>Natural Bien Drenado</u>                 |
|   |  | Externo:                            | <u>Sitio Normal-aporta igual que recibe</u> |
| <b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>  |  |                                     |   |
| <b>FECHA ESTUDIO</b>  | <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>                      |                                     |   |
| <b>17/12/2018</b>   | <b>LOS GRAVAMENES NO AFECTA FISICAMENTE EL BIEN ,NI EL PRECIO,</b> |                                     |   |
| <b>OBSERVACIONES</b>  |  |                                     |   |
| Se trata de una finca de vocación ganadera y agricola con topografía irregular con poste con 6 hilos de alambre en buen estado . En la actualidad tiene actividad económica ganado de engorde , con pastos naturales . Los suelos por ser inceptisoles .de origen aluvial , profundos La información técnica del suelo se realizo con base a la experiencia del perito ya que no se realizaron ninguna prueba de laboratorio para verificar la clasificación del suelo. No se observaron afectaciones en la visita a la propiedad con respecto a los gravámenes. La quebrada presente no afecta la actividad presente por la altura del talud . |  |                                     |   |



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70602004216700-2018-R



**camino de acceso**



**Punto referencia**



**vista general**



**Pendiente**



**vista general**



**Lindero**



**Lindero**



**Aparto**



**Lindero**



**textura del suelo**



**VISTA GENERAL**



**PERITO**

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



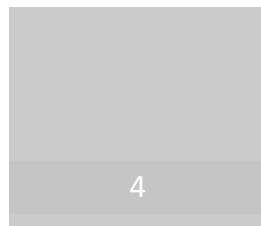
1



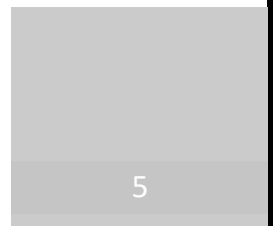
2



3



4



5



PLANO DE CATASTRO

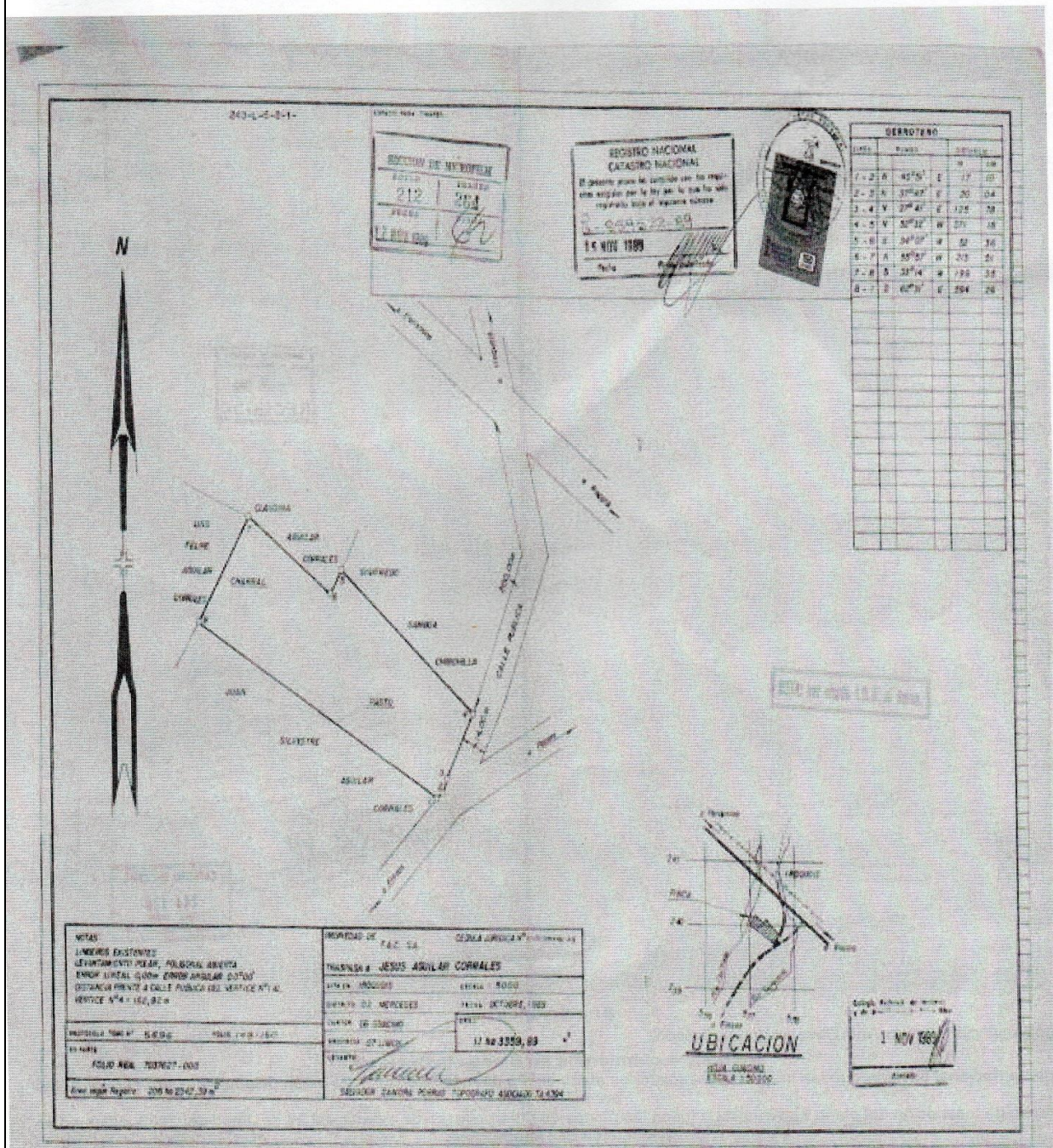
214-70602004216700-2018-R

REPUBLICA DE COSTA RICA  
 REGISTRO NACIONAL  
 NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-10211250-2018



Plano(s) Catastrado(s)

PLANO: 7-859522-1989



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.



**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-70602004216700-2018-R

7/12/2018

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 42167-000**

PROVINCIA: LIMON FINCA: 42167 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA AGRICULTURA LOTEN.11  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-MERCEDES CANTON 6-GUACIMO DE LA PROVINCIA DE LIMON  
LINDEROS:

NORTE : CLAUDIA AGUILAR CORRALES Y SIGIFREDO GAMBOA CHINCHILLA

SUR : JUAN S AGUILAR CORRALES

ESTE : CALLE UBLICA CON 162,92 MTS DE FRENTE

OESTE : LUIS F AGUILAR CORRALES

MIDE: CIENTO TRECE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CON OCHENTA Y  
NUEVE DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:L-0859522-1989

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO  
DE LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 42167 Y ADEMAS PROVIENE DE 037627 -000

VALOR FISCAL: 22,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL  
TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2018-00470282-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11 DE SEPTIEMBRE DE 2018

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

CITAS: 377-19260-01-0911-001  
CONDIC PROHIBI REF:00037627-000  
FINCA REFERENCIA: 00037627-000  
AFECTA A FINCA: 7-00042167- -  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY  
FINCA REFERENCIA: 00037627-000

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 17-Diciembre-2018  
a las 19.14.00 horas

| MEMORIA DE CALCULO                |                             |                      |        |          |               |                                   |        |   |        |   |        |
|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------|--------|----------|---------------|-----------------------------------|--------|---|--------|---|--------|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO |                             |                      |        |          |               |                                   |        |   |        |   |        |
| Características                   | SUJETO                      | COMPARABLES          |        |          |               |                                   |        |   |        |   |        |
|                                   |                             | 1                    | Factor | 2        | Factor        | 3                                 | Factor | 4 | Factor | 5 | Factor |
| VALOR €/m2                        |                             | 1.200,00             |        | 1.000,00 |               | 700,00                            |        |   |        |   |        |
| EXTENSION                         | 113.359,89                  | 30.000               | 0,8192 | 50.000   | 0,8845        | 100.000                           | 0,9814 |   | 1,0000 |   | 1,0000 |
| FRENTE                            | 162                         | 95                   | 1,0084 | 115      | 1,0059        | 175                               | 0,9984 |   | 1,0000 |   | 1,0000 |
| REGULARIDAD                       | 1                           | 1                    | 1,0000 | 1        | 1,0000        | 1                                 | 1,0000 |   | 1,0000 |   | 1,0000 |
| PENDIENTE                         | 10                          | 10                   | 1,0000 | 10       | 1,0000        | 10                                | 1,0000 |   | 1,0000 |   | 1,0000 |
| SERVICIOS S2                      | 1                           | 1                    | 1,0000 | 1        | 1,0000        | 1                                 | 1,0000 |   | 1,0000 |   | 1,0000 |
| TIPO VIA                          | 5                           | 5                    | 1,0000 | 5        | 1,0000        | 5                                 | 1,0000 |   | 1,0000 |   | 1,0000 |
| CLASE SUELO                       | 3                           | 3                    | 1,0000 | 3        | 1,0000        | 3                                 | 1,0000 |   | 1,0000 |   | 1,0000 |
| HIDROLOGIA                        | 1                           | 1                    | 1,0000 | 1        | 1,0000        | 1                                 | 1,0000 |   | 1,0000 |   | 1,0000 |
| NEGOCIACION                       | 10                          | 10                   | 1,0000 | 10       | 1,0000        | 10                                | 1,0000 |   | 1,0000 |   | 1,0000 |
| Factor de Homologación            |                             | 0,8261               |        | 0,8897   |               | 0,9798                            |        |   | 1,0000 |   | 1,0000 |
| Valores Homologados               |                             | 991,33               |        | 889,67   |               | 685,84                            |        |   |        |   |        |
| <b>VALOR DEL TERRENO</b>          |                             |                      |        |          |               |                                   |        |   |        |   |        |
| Valor conclusivo                  | €856 /m2                    | Valor ajustado       |        |          | €856 / m2     | Valor unitario Mejoras al Terreno |        |   |        |   |        |
| Factor secciones                  | 1,0000                      | Área                 |        |          | 113.359,89 m2 | 0                                 |        |   |        |   |        |
|                                   | <b>VALOR UNITARIO FINAL</b> | <b>€856,00 /m2</b>   |        |          |               |                                   |        |   |        |   |        |
|                                   | <b>VALOR POR HA</b>         | <b>€8.560.000,00</b> |        |          |               |                                   |        |   |        |   |        |



## FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

### Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí  No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. \_\_\_\_\_

Nombre del proveedor del servicio: \_\_\_\_\_

Número telefónico del proveedor: \_\_\_\_\_

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: \_\_\_\_\_

Nombre del abonado: \_\_\_\_\_

Observaciones: NO HAY

## FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

### Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí  No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. \_\_\_\_\_

Nombre del proveedor del servicio: \_\_\_\_\_

Número telefónico del proveedor: \_\_\_\_\_

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: \_\_\_\_\_

Nombre del abonado: \_\_\_\_\_

Observaciones: NO HAY

ciudad

|   |
|---|
| <p>de la casa más</p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> |
|---|

ciudad

|   |
|---|
| <p>de la casa más</p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> |
|---|