

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-70303016991300-2026-R	
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	Administración de bienes		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
Banco Naciones de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021		
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>		<b>Proporción de Derechos</b>	
Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021	100%	
<b>NOMBRE EXDEUDOR (S)</b>		<b>Proporción de Derechos</b>	
Miguel Masis López	Céd. Identidad 7-0101-0241	0%	
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	07 - LIMON		
Cantón:	03 - SIQUIRRES		
Distrito:	03 - FLORIDA		
Localidad:	San Antonio		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
De la iglesia católica de San Antonio, 368 metros noroeste, predio margen derecha.			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	<b>L-2045606-2018</b>	30,276.00 m2	
Identificador Predial	<b>70303016991300</b>	30,276.00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasía NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO			¢26,219,016.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0.00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>			<b>¢26,219,016.00</b>
VALOR EN LETRAS: VEINTISEIS MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL DIECISEIS COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	<u>Local</u>
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:	Ganadería
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El plano catastro cumple por localización en el punto de amarre verificado con GPS. Cumple en dimensiones y coordenadas donde fue utilizado GPS marca Garmin GPSmap 65s. Se verifica frente del inmueble presentado como garantía crediticia (observar vértices adjuntos al informe de avalúo). No se observan estructuras constructivas.		
Nombre del Perito	<u>Gilberto Vásquez Hernández</u>		
Tipo de Profesional	<u>Ing. Agr.</u>	Carnet	<u>5887</u>
Código Perito SIACC	<u>729</u>	Emp.	<u></u>
Nombre de la empresa	<u>Gilberto Vásquez Hernández</u>	Firma del Perito	<u></u>
		Identificación N°	<u>1-0922-0590</u>
		Cód. Empresa	<u>00000317</u>
Nombre y firma representate legal de la empresa <u></u>			
Fecha inspección:	<u>29 abril 2026</u>	Fecha informe:	<u>30 abril 2026</u>
Números telefónicos para contacto	<u>88920354</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u><a href="mailto:gvasquez34@hotmail.es">gvasquez34@hotmail.es</a></u>		

AVALÚO DEL TERRENO				214-70303016991300-2026-R	
					TC: <b>¢0.00/\$</b>
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	ha	Área m <sup>2</sup>	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
					0.00
Terreno pasto de piso	3	276.00	Regular	8,660,000.00	26,219,016.00
					0.00
					0.00
ÁREA ENMONTADA, INCULTA O CONSTRUIDA					
					0.00
					0.00
					0.00
					0.00
<b>TOTAL</b>	3	276.00			26,219,016.00
RECARGO POR SITUACIÓN					
Descripción	Área m <sup>2</sup>	Valor unit ¢ / m <sup>2</sup> del recargo	Valor del recargo ¢		
			0.00		
			0.00		
<b>TOTAL</b>	0.00		0.00		
Características Lote Tipo Servicios 1		1	Servicios 2	16	Frente: 405.62 m   Área: 30,276.00 m <sup>2</sup> Mejoras al terreno: 0.00
VALOR DEL TERRENO					
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>¢26,219,016.00</b>	
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
<b>NORTE</b>	Calle pública, José Casasola Calderón y José Brenes Aguilar.		En material de asfalto, terreno con casa.		
<b>SUR</b>	Calle pública, Miguel Masís López, resto reservado de Oscar Masís López y otros.		En material de asfalto, terreno con casa.		
<b>ESTE</b>	Clemente Brenes Delgado y resto reservado de Oscar Masís López y otros.		Áreas con pasto de piso.		
<b>OESTE</b>	José M. Casasola Calderon, calle pública y Miguel Masís López.		En material de asfalto.		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
35	542,080		1,111,316		433
1	542,120		1,111,541		504
<b>Plus Code:</b>		392M+2JV			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Luis Cerdas vende inmueble ubicado en La Lidia, 500 metros norte de la escuela Río Cascada, similares característica del predio sujeto.	Oferta	89076471		14/03/2026
		Coordenadas	Este	536,782	Norte
2	Ligia Chinchilla vende inmueble ubicado en El Jardín, frente a la escuela, similares característica del predio sujeto.	Oferta	84821878		14/03/2026
		Coordenadas	Este	511,554	Norte
3	Blancanieves Cavalario vende inmueble ubicado en El Jardín, de la escuela, 300 metros sur, similares característica del predio sujeto.	Oferta	84933549		14/03/2026
		Coordenadas	Este	511,430	Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70303016991300-2026-R	
<b>VIAS DE COMUNICACIÓN</b>					
Tipo de ruta	<u>Terciaria</u>				
Material	<u>Asfalto</u>	Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Ancho de vía	<u>13.00 m</u>	Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	Cordón	<u>NO</u>	<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
				<u>Calle Pública</u>	
				<u>Sí</u>	
<b>DISPONIBILIDA DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	<u>Sí Varios</u>	Internet por Cable	<u>NO</u>	Clase social	<u>Media</u>
Alumbrado	<u>Sí ICE</u>	Jardines y Parques	<u>Sí a 300 m</u>	Clase social zonas cercanas	<u>Media</u>
Electricidad	<u>Sí ICE</u>	Transporte Público	<u>Sí a 150 m</u>	Densidad poblacional	<u>Media</u>
Agua Potable	<u>Sí Asada</u>	Edificios Comerciales	<u>NO a 0 m</u>	Facilidades Mano de Obra	<u>Regular</u>
Señal celular	<u>Sí</u>	Recolección de basura	<u>NO</u>	<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>	
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>Sí a 500 m</u>	Ganadería	
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>			Congruente con el entorno <u>Sí</u>	
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	<u>10.00 km</u>	Precipitación promedio anual	<u>3,000 mm</u>	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	<u>20.00 km</u>	Temperatura promedio	<u>29 °C</u>	Bosque muy Húmedo Tropical	
Aprovechamiento del área de la finca	<u>90%</u>	Meses secos	<u>4</u>		
Cercas	<u>Viva Bueno</u>	Brillo solar	<u>10.00 horas</u>		
		Relieve	<u>Ondulada Mixto</u>		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				<u>Sí</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia a construcción	<u>0.00 m</u>	Posibilidad de daños <u>Ninguno</u>	
Topografía	<u>Ondulada</u>	Pendiente	<u>Ascendente</u>	Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>72.20%</u>					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	<u>05BY</u>			Tipo de Suelo <u>Vertisol</u>	
Capacidad de uso (USDA):	<u>Terrenos de Segunda Clase</u>				
Pedregosidad: <u>5 % Ligera</u>	<b>DRENAJES</b>		Interno:	<u>Natural</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>30/04/2026</b>	Según el estudio de registro adjunto el inmueble no presenta anotaciones, gravámenes si hay en citas por histórico de finca made. No se observan hipotecas. Inmueble propiedad del entre bancario. No se observan estructuras constructivas.				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: <u>NO</u>					
<b>OBSERVACIONES</b>					
El inmueble en una finca con pasto de piso en evidente estado de abandono.					

MEMORIA DE CÁLCULO FINCA RURAL								214-70303016991300-2026-R			
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m <sup>2</sup>		700.00		680.00		710.00		0.00		0.00	
Área	30276	85000	1.4060	120000	1.5750	100000	1.4830	1.0000		1.0000	
Frente	405.62	125	1.3420	100	1.4190	140	1.3050	1.0000		1.0000	
Regularidad	0.50	0.7	0.7140	0.7	0.7140	0.7	0.7140	1.0000		1.0000	
Pendiente	20	5	0.8250	5	0.8250	5	0.8250	1.0000		1.0000	
Servicios S2	16	16	1.0690	16	1.0690	16	1.0000	1.0000		1.0000	
Tipo de vía	3	4	1.0000	4	1.0000	3	1.0000	1.0000		1.0000	
Clase de suelo	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Hidrología	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Negociación	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Factor de ajuste	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	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		1.1881		1.4073		1.1400		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		831.70		956.98		809.40					
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	¢866 /m2		Valor ajustado	¢866 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor seccione:	1.0000		Área	0.00 m2		¢0 / m2					
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>			<b>¢866.00 /m2</b>								

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70303016991300-2026-R



Vía de acceso



Colindancia sur



Colindancia norte



Colindancia oeste



Áreas en barbecho



Topografía en parte



Áreas pasto de piso

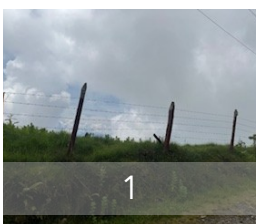


Vista general

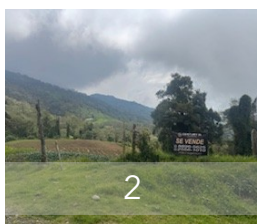


Perito en sitio

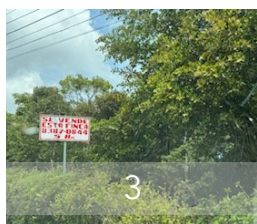
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



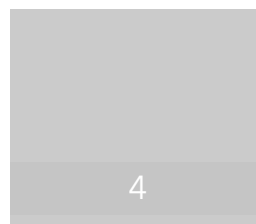
1



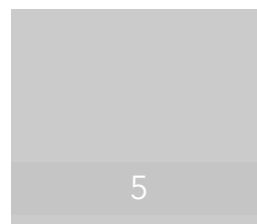
2



3



4



5

**PLANO DE CATASTRO**

214-70303016991300-2026-R

REGISTRO INMOBILIARIO  
SUBDIRECCIÓN  
CATASTRAL

INSCRIPCIÓN No:  
**7-2045606-2018**

Fecha : 27/04/2018 08:58:14  
Registrador: KATHERINE ROJAS BORBÓN  
38F028AE567BE82A780CDAC4195FE9E5

Catastro Nacional  
**2017-69485-C**  
24/04/2018 09:32:16  
Reingreso

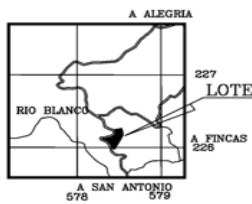
Contrato 740049  
Fecha 23/04/2018  
Sellado CFIA

NUMERO ENTERO 24383433-0



**UBICACION**

HOJA BONILLA  
ESCALA 1:50000



**NOTAS :**

- Todas las distancias estan en metros
- Levantamiento polar, poligonal abierta
- Error estimado: Lineal 0.01m. Angular 00° 01'
- Se amojonan los puntos 38 y 39
- Distancia frente a calle publica del punto 1 al 5 es de 403.67 metros.
- Modifica plano catastrado L-737256-2001
- Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble.
- Una vez inscrito el fraccionamiento respectivo, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro

LINEA	ACIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m.	cm.
1 - 2	167	55	6	55
2 - 3	175	20	5	79
3 - 4	181	25	7	43
4 - 5	187	43	7	65
5 - 6	200	57	9	58
6 - 7	216	25	8	81
7 - 8	228	01	9	35
8 - 9	241	57	15	11
9 - 10	240	14	23	41
10 - 11	248	01	13	51
11 - 12	256	58	14	72
12 - 13	256	40	18	09
13 - 14	250	33	11	66
14 - 15	257	12	17	94
15 - 16	269	46	26	23
16 - 17	265	30	5	88
17 - 18	248	59	2	09
18 - 19	229	14	0	98
19 - 20	176	00	0	70
20 - 21	167	56	0	53
21 - 22	142	53	2	75
22 - 23	135	10	4	90
23 - 24	123	18	6	87
24 - 25	119	07	8	63
25 - 26	112	58	18	63
26 - 27	116	12	27	64
27 - 28	129	11	12	99
28 - 29	135	44	12	18
29 - 30	144	15	34	18
30 - 31	148	18	20	54
31 - 32	180	55	17	22
32 - 33	169	37	16	96
33 - 34	172	52	7	47
34 - 35	173	31	2	67
35 - 36	169	52	4	01
36 - 37	75	14	26	15
37 - 38	134	07	15	45
38 - 39	26	49	217	36
39 - 40	340	06	4	13
40 - 41	353	50	13	81
41 - 42	2	11	12	59
42 - 43	354	00	25	82
43 - 44	341	49	37	58
44 - 45	267	33	13	12
45 - 46	256	12	16	91
46 - 47	257	57	43	76
47 - 48	174	35	17	94
48 - 49	177	54	13	65
49 - 1	256	47	11	76

**COLINDANTES**

- "A" OSCAR MASIS LOPEZ  
HARLEY MASIS LOPEZ  
MARIA MASIS LOPEZ  
ZAYRA MASIS LOPEZ  
ZULEDI MASIS LOPEZ  
OLGA MARIA MASIS LOPEZ  
MIGUEL MASIS LOPEZ  
ARMANDO MASIS LOPEZ
- "B" MIGUEL MASIS LOPEZ
- "C" JOSE MIGUEL CASASOLA CALDERON

Esta impresión  
de imagen  
no tiene  
carácter oficial

**AMPLIACION  
ESCALA  
1:750**



ERVIN ADOLFO ALVAREZ FUENTES  
Ingeniero Topógrafo y Geodesta IT-4957

PROTOCOLO TOMO 20525 FOLIO 40-42

AREA  
**3ha 0276m<sup>2</sup>**

PARTE DE FOLIO REAL  
**7110622-001**

SITUADO EN SAN ANTONIO 002-003-004

DISTRITO 03 FLORIDA 005-006-007

CANTON 03 SIQUIRRES 008-009

PROVINCIA 07 LIMON AREA SEGUN REGISTRO

LIBRETA 59-81/59-03 ESCALA 1:2000 FECHA junio 2017

**INFORME REGISTRAL**

214-70303016991300-2026-R

**REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 169913---000**

**PROVINCIA: LIMON FINCA: 169913 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000****SEGREGACIONES: NO HAY****NATURALEZA: TERRENO DE REPASTO  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-FLORIDA CANTON 3-SIQUIRES DE LA PROVINCIA DE LIMON  
LINDEROS:****NORTE : CALLE PUBLICA, JOSE MIGUEL CASASOLA CALDERON Y JOSE BRENES AGUILAR****SUR : CALLE PUBLICA, MIGUEL MASIS LOPEZ Y RESTO RESERVADO DE OSCAR MASIS LOPEZ Y OTROS****ESTE : CLEMENCIO BRENES DELGADO Y RESTO RESERVADO DE OSCAR MASIS LOPEZ Y OTROS****OESTE : JOSE MIGUEL CASASOLA CALDERON, CALLE PUBLICA Y MIGUEL MASIS LOPEZ****MIDE: TREINTA MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS****PLANO:L-2045606-2018****FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY****ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

<b>FINCA</b>	<b>DERECHO</b>	<b>INSCRITA EN</b>
7-00110622 007		FOLIO REAL

**VALOR FISCAL: 17,844,503.33 COLONES****PROPIETARIO:****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-000-001021****ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TRES COLONES CON TREINTA Y TRES CENTIMOS****DUEÑO DEL DOMINIO****PRESENTACIÓN: 2025-00821734-01****CAUSA ADQUISITIVA: REMATE****FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-OCT-2025****ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY****GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY****RESTRICCIONES REG ART 18, LEY 2825****CITAS: 526-18664-01-0094-001****INICIA EL: 31-AGO-2004****FINCA REFERENCIA 700110622 007****AFECTA A FINCA: 7-00169913 -000****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****Emitido el 30-04-2026 a las 10:47 horas**

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>MEDIA</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-70303016991300-2026-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	Banco Naciones de Costa Rica	Número de Exdeudor: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Gilberto Vásquez Hernández	Empresa: Gilberto Vásquez Hernández
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	26,219,016.00	Avalúo anterior: 17,844,503.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El plano catastro cumple por localización en el punto de amarre verificado con GPS. Cumple en dimensiones y coordenadas donde fue utilizado GPS marca Garmin GPSmap 65s. Se verifica frente del inmueble presentado como garantía crediticia (observar vértices adjuntos al informe de avalúo). No se observan estructuras constructivas.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Gilberto Vásquez Hdez	Emp. N° 317
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	04/05/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)