

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-50801007293900-2025-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ACTUALIZACIÓN DE VALOR 6840-1			
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%
EXDEUDOR					
GANADERA	VIRGEN DE	GUADALUPE	NK	S.A	Céd. Jurídica 3-101-508070
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	08 - TILARAN				
Distrito:	01 - TILARAN				
Localidad:	LOMBARDIA				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la Escuela Monseñor Morera, 1600 m sur y 50 m oeste. Parcela #24 antiguo proyecto la Poma. Plus Code C3X5+4P5 Tilarán, Provincia					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	G-0922213-1990		44 981,26 m2		
Identificador Predial	50801007293900		43 958,26 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	2,33%	1 023,00 m2	Demasia	SÍ
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO					¢45 628 673,88
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN					¢45 628 673,88
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		.
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ
OBSERVACIONES					
Nombre del Perito		Alexander Gómez Carranza			
Tipo de Profesional		Agrónomo	Carnet	6918	Firma del Perito
Código Perito SIACC		695	Emp.		Identificación N°
					5-0276-0538
Nombre de la empresa		Cód. Empresa			
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		11 octubre 2025	Fecha informe:		11 octubre 2025
Números telefónicos para contacto		85624103			
Correo electrónico / Dirección WEB		gccostarica@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-50801007293900-2025-R		
ÁREA CULTIVADA						
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢	
Finca en pastos	4	3 958,26	B	10 380 000,00	45 628 673,88	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA						
					0,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
TOTAL	4	3 958,26			45 628 673,88	
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	11	Frete:	
					Mejoras al terreno:	
					Área:	
					0,00	
VALOR DEL TERRENO						
VALOR TOTAL		¢45 628 673,88				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						
LINDEROS ACTUALES						
NORTE Calle pública y parcela 23-A			Calle lastre			
SUR Instituto de Desarrollo Agrario			Finca ganadera			
ESTE Parcela 25 y Nidia Karol Flores			Finca ganadera			
OESTE Nidia Karol Flores Hernandez			Finca ganadera			
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						
PRECISIÓN						
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud	
3	397 035		1 155 424		759	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Propiedad de 4.5 has se ubica camino a Quebrada Grande	Base de Datos	8589-4796			11/10/2025
		Coordenadas	Este	439821	Norte	1 156 290
2	Propiedad de 5.2 has, se vendió recientemente	Base de Datos	8682-2000			11/10/2025
		Coordenadas	Este	397533	Norte	1 155 820
3						
		Coordenadas	Este		Norte	
4						
		Coordenadas	Este		Norte	
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50801007293900-2025-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	8,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle Pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	NO a 0 m	Media Baja
Electricidad	SÍ		Transporte Público	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ		Edificios Comerciales	NO a 0 m	Media Baja
Señal celular	SÍ ICE		Recolección de basura	NO	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO	Baja
Medidores instalados	Ninguno		Facilidades Mano de Obra Buena		
			ACTIVIDAD DEL LUGAR		
			Ganadería		
			Congruente con el entorno SÍ		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	10,00 km		Precipitación promedio anual	3.100	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	6,00 km		Temperatura promedio	27 °C	Bosque Húmedo Premontano
Aprovechamiento del área de la finca	100%		Meses secos	3	
Cercas	Alambre	Bueno	Brillo solar	6,00 horas	
			Relieve	50 %	Mixto
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					SÍ
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					Óptimo
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	20,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 36,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	10YR 2/2		Tipo de Suelo Inceptisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase				
Pedregosidad:	1 % Ligera		DRENAJES		
			Interno:	Natural	
			Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
11/10/2025		Servidumbre trasladada. Servidumbre de paso. Aviso catastral			
OBSERVACIONES					
Parcela en repastos en aparente abandono. Cuenta con acceso a los servicios públicos, no obstante se encuentran suspendidos. La propiedad posee acceso por calle pública en regular estado. Topografía ondulada y forma triangular. Se observan galpones para uso avícola en mal estado por lo que no se valoran. Existe una diferencia de medidas de 1023 m2 producto de dos lotes segregados (5-188285-000 y 5-188481-000) de la finca que se valora, se recomienda rectificar medidas y realizar un nuevo plano.					

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-50801007293900-2025-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m²		1 280,00		1 200,00		0,00		0,00		0,00	
Área	43958,2	45500	1,0114	52000	1,0570	1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	25	25	1,0000	25	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	11	11	1,0000	11	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de vía	5	5	1,0000	5	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		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	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		1,0114		1,0570		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		1 294,59		1 268,40							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Acceso Serv	0,9000		Área afectada	43 958,26 m2							
Factor Neg	0,9000		Área afectada	43 958,26 m2							
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€1 281 /m2		Valor ajustado	€1 038 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área	0,00 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL				€1 037,61 /m2							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50801007293900-2025-R



Vista calle de acceso



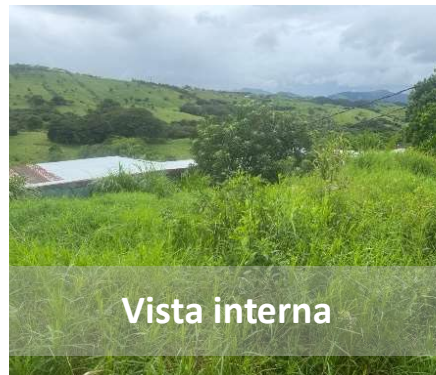
Camino servidumbre



Vista de la finca



Vista interna



Vista interna

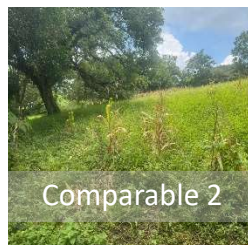


Vista interna de protereros

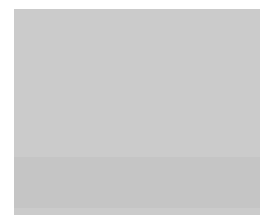
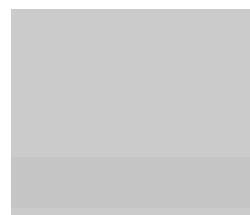


Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Comparable 2



PLANO DE CATASTRO

214-50801007293900-2025-R

497-G-8-1-5-

de oficio

CATASTRO NACIONAL
SECCION DE MICROFILM

ROLLO	IMAGEN
172	254
FECHA	FIRMA
7 SET. 1990	

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos establecidos en la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

6-922213-90

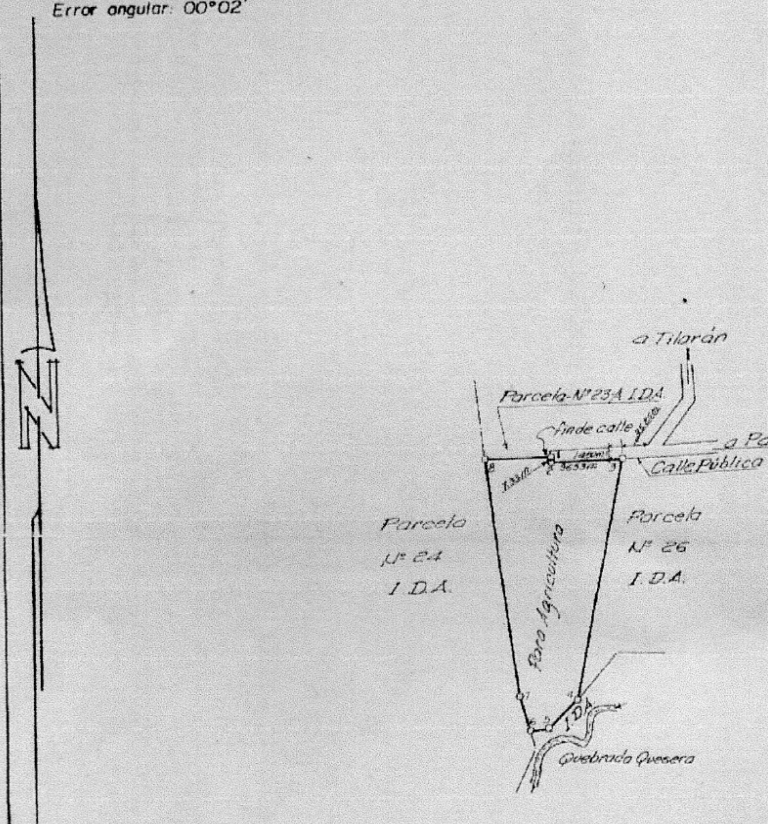
13 SEP 1990

Fecha Firma Autorizada

PERIÓTERO

Línea	Acimut	Distancia
1-2	180°02'30"	7.33
2-3	97°24'19"	96.53
3-4	19°32'50"	539.28
4-5	234°10'05"	56.64
5-6	304°28'16"	23.44
6-7	345°39'34"	46.84
7-8	45°20'23"	33.12
8-1	38°11'48"	59.52

Levantamiento polar, poligonal cerrada de finca madre.
Error lineal: 1.6544
Error angular: 00°02'



Parcela N° 24 I.D.A.
Parcela N° 25 I.D.A.
Parcela N° 26 I.D.A.

Quebrada Quezera

Doyle de que la calle que indico como acceso existe en la realidad

UBICACION
Escala: 1:50,000
Hoja: Tilarán

Exento del pago de derechos y timbres según Ley 6735, artículo 7

SECCION DE TOPOGRAFIA		PROPIEDAD DE INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO	
PROYECTO: VITAL VARGAS	PARCELA N° 24	Cédula Jurídica 4-000-042143-11	
JUAN CARLOS SOLORZANO MORALES INGENIERO TOPOGRAFO GEODESTA-I.T.G. 4229		SITA EN: LOMBARDIA	ESCALA: 1:5000
PROTOCOLO TOMO: 5692 FOLIO: 102 al 118		DISTRITO: TILARAN	FECHA: JULIO 1990
		CANTON: TILARAN	AREA: 4ha 4981.26m²
		PROVINCIA: GUANACASTE	
		ES PARTE: FOLIO REAL	AREA SEGUN REGISTRO
		5022984-000	70 ha 7337.07 m²
		5022988-000	52 ha 3340.80 m²
		5022990-000	9 ha 3006.35 m²
		5050970-000	34 ha 9650.34 m²

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50801007293900-2025-R

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 72939---000****PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 72939 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000****SEGREGACIONES: SI**

NATURALEZA: TERRENO PARA PARCELA 24
SITUADA EN EL DISTRITO 1-TILARAN CANTON 8-TILARAN DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA Y PARCELA 23-A
SUR : INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO
ESTE : PARCELA 25 Y NIDIA KAROL FLORES HERNANDEZ
OESTE : NIDIA KAROL FLORES HERNANDEZ

MIDE: CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CON VEINTISEIS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: G-0922213-1990
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL: 508010072939__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
NUMERO 72939 Y ADEMAS PROVIENE DE 072883 000

VALOR FISCAL: 215,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00765793-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-NOV-2022

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 387-11479-01-0921-003
FINCA REFERENCIA: 00072883-000
AFECTA A FINCA: 5-00072939 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CITAS: 387-11479-01-0922-003
CONDICIONES
AFECTA A FINCA: 5-00072939 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2014-188602-01-0003-001
MONTO: MIL COLONES
AFECTA A FINCA: 5-00072939 -000
INICIA EL: 30 DE JUNIO DE 2014
LONGITUD: 51.29 METROS
ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: NORTE A SUR
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
5 188285-000 5 72939-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

AVISO CATASTRAL
RESOLUCION DE LAS 11:13 HORAS DEL 22/05/2020. EXP. 2020-670-RIM
AFECTA A FINCA: 5-00072939 -000
INICIA EL: 22 DE MAYO DE 2020
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media	
1	Informe de avalúo N°:	214-50801007293900-2025-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor 6804-1
3	Nombre del Perito que valoró:	Alexander Gómez Carranza	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	45 628 673,88	Avalúo anterior: 48 046 378,18
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	0		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Alexander Gómez Carranza	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	15/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)